

## Tribunale di Palermo

## Sezione Procedure Concorsuali

G.D. Dott.ssa Vittoria Rubino

Fallimento n° [REDACTED]

“ [REDACTED] ”

Curatore Avv. Marzia Rizzo

**RELAZIONE BENI IMMOBILI**

o0o0o

Ill.mo Giudice Delegato al procedimento in epigrafe, Dott.ssa Vittoria Rubino, il sottoscritto, Ing. Sergio Licari numero 5054 dell'albo degli ingegneri della Provincia di Palermo, è stato nominato per procedere alla stima dei beni, mobili ed immobili, acquisiti all'attivo del fallimento.

In questa relazione si tratterà la stima dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare ossia due locali box siti a Palermo.

Il sottoscritto, che ha già precedentemente assolto la parte del mandato relativa ai beni mobili, ritenendo di assolvere il mandato assegnatogli relativo ai beni immobili, produce la seguente relazione redatta secondo quanto previsto dall'art. 173 C.P.C. cui sono allegati, in unico fascicolo:

- Visure catastali;
- Planimetrie Catastali;
- Elaborato Planimetrico
- Atto di compravendita tra Immobiliare xxxxxxxx ed

Ing. Sergio Licari - via Catania, 51 - 90141 Palermo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Relazione notarile ipocatastale;
- Planimetrie piano S1 e piano S2 depositate presso lo S.U.E. Palermo;
- Interrogazione Banca Dati O.M.I. Agenzia delle Entrate.
- Documentazione fotografica.

### **PREMESSA.**

Oggetto della presente relazione è la stima del valore di due locali box facenti parte di un condominio sito a Palermo.

Per tali beni è stato effettuato un lavoro di ricerca documentale presso lo S.U.E. del Comune di Palermo (PA) e l'Agenzia delle Entrate.

Parallelamente è stata condotta una ricerca di mercato volta ad individuare il valore più prossimo dei beni immobili.

Infine, in data odierna, conclusa la fase di istruttoria, raccolti tutti i dati necessari e redatto il presente documento si procedeva al deposito dell'attività di consulenza.

### **METODOLOGIA ADOTTATA.**

La perizia è stata redatta secondo i criteri elencati nell'art. 173 del Codice di Procedura Civile ed avvalendosi per la stima del metodo della rendita catastale e del metodo sintetico.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI.**

I due locali box si trovano uno al primo sottostrada ed uno al secondo sottostrada.

In allegato si riporta il loro posizionamento sulla planimetria

**Ing. Sergio Licari - via Catania, 51 - 90141 Palermo**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

generale, con riferimento agli elaborati in atti presso lo S.U.E. di Palermo per la seconda concessione di variante e depositati in data 11 maggio 2015, i locali sono quelli identificati con B17 (al piano S1) e B23 (al piano S2).

Il bene al piano primo sottostrada risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], Rendita Catastale €38,11, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, classe 8, Consistenza 18 mq, Via Sacra Famiglia n°39 piano S1, Superficie 20 mq. Intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Confina con il sub309 (proprietà xxxxx, proprietaria per 1/1) e con spazi comuni condominiali (bene comune non censibile, sub 146).

Il bene al piano secondo sottostrada risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], Rendita Catastale €46,58, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, classe 8, Consistenza 22 mq, Via Sacra Famiglia n°39 piano S2, Superficie 26 mq. Intestata a [REDACTED]

[REDACTED]. Confina con il sub 255 (proprietà xxxxxxxx, proprietario per

1/1), sub 290 (proprietà xxxxxxxx

PROPRIETARIA PER 1/1), sub 291 (proprietà xxxxx

, proprietario per 1/2 e xxxxxxx xxx

proprietaria per 1/2) e con spazi

comuni condominiali (beni comuni non censibili, sub 199 e sub 200).

I dati riportati sono stati desunti dalle visure aggiornate e dalle interrogazioni sull'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

## DESCRIZIONE DEI BENI

I beni si trovano nel territorio del Comune di Palermo e gli accessi avvengono dal civico 22/a della via Giovanni Antonio Viperano e dal civico 39 della via Sacra Famiglia.

Fanno parte di un condominio di medie dimensioni avente 10 elevazioni f.t. e due piani sottostrada. L'immobile è di recente costruzione (la comunicazione di fine lavori, come si evince dal libretto istruttorio presente agli atti presso lo S.U.E., è pervenuta al Comune di Palermo in data 10 febbraio 2016) e ben tenuto ed è realizzato con una struttura intelaiata in c.a. con copertura a terrazza praticabile.

La comunicazione dei piani sottostrada, adibiti a box chiusi privati, con la viabilità pubblica avviene per mezzo di rampe.

Le corsie di manovra e le rampe di accesso presentano un tappetino d'usura in cemento e risultano debitamente illuminate, anche per mezzo dell'illuminazione naturale dovuta alle aperture deputate all'aerazione.

I due locali presentano situazioni comparabili.

Le saracinesche metalliche (a tutta larghezza) non sono elettrificate.

Le pareti ed i soffitti risultano essere intonacati, i pavimenti hanno una superficie uguale a quella delle corsie di manovra.

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza:

- di un impianto condominiale di spegnimento automatico di tipo sprinkler (con due erogatori a soffitto per ogni locale);

- di un impianto elettrico del tipo con tubazioni rigide a vista composto da: 1) centralino in resina a parete da 6 moduli Din con interruttore automatico magnetotermico differenziale ad alta sensibilità (i.e. "salvavita"), derivazione verso punto presa bipasso e derivazione verso apparecchio illuminante (questo mancante).

In merito alla consistenza si rappresenta che il locale box:

- al pS1 (sub 308) ha una superficie netta rilevata di mq 16,63 (ml. 4,75\*3,50) ed un'altezza netta di ml 2,48;
- al pS2 (sub 254) ha una superficie netta rilevata di mq 22,63 (ml. 5,52\*4,1) ed un'altezza netta di ml 2,68.

#### STATO DI POSSESSO DEL BENE E PROVENIENZA DEL BENE

I due beni risultano intestati ad

Il bene, come risulta dall'atto di compravendita in notaio

Questi dati risultano anche dalla relazione notarile ipocatastale redatta dallo Studio Notarile Dott. Francesco Paolo Castellana del 9 gennaio 2023 fornita al sottoscritto dalla Curatela ed allegata alla presente.

Dalla relazione suddetta si evince, peraltro, che i beni erano

pervenuti alla xxxxxx in virtù dell'atto di

compravendita del 21 giugno 1999 ai rogiti del Notaio Riccardo De Corato di Roma, Rep. n°65.257, registrato a Roma in data 11 luglio 1999 al n° 34.625 e trascritto a Palermo il 5 luglio 1999 ai n°18.583/25.999 da potere di società xxxxxx

## REGOLARITÀ URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

L'accesso agli atti effettuato presso lo S.U.E. del Comune di Palermo ha evidenziato:

- da un lato la corrispondenza tra gli allegati grafici depositati e lo stato di fatto evidenziato dal sopralluogo effettuato
- dall'altro l'assenza di un certificato di abitabilità e/o agibilità ovvero di una S.C.A. (Segnalazione Certificata d'Agibilità).

Tale condizione è peraltro certificata dal libretto istruttorio allegato alla pratica ove l'ultima notazione (24 maggio 2019, che riporta "*non si evince verbale di agibilità o SCA*") evidenzia proprio l'assenza di tale documento.

Privi di agibilità, essendo il fabbricato ancora in corso di definizione, i due box sono stati venduti dalla xxxxxxxx alla

come si evince a pag 4 dell'atto di compravendita in Notaio Ricolò

, la stessa parte venditrice si impegnava, nell'atto di compravendita, a produrre certificato, anche in forma assentita, entro sei mesi dalla data della stipula (quindi maggio 2016, si ricorda che il fine lavori è stato comunicato al Comune a febbraio 2016).

Pertanto in atto i beni risulterebbero non agibili ma ci sarebbe la possibilità di renderli tali, stante la corrispondenza dei luoghi agli

elaborati depositati agli atti ma, in sede di valutazione, occorrerà tenere conto dei costi connessi all'espletamento della pratica.

Posto ciò si evidenzia che il fabbricato è stato realizzato in forza della C.E. n°38 rilasciata dal Comune di Palermo il 6 febbraio 2014 e delle successive due C.E. in variante prot 345732 del 4 maggio 2015 e prot. 585745 del 23 luglio 2015.

### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

Con riferimento alla già citata relazione notarile si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta a Palermo in data 16 luglio 2018 [REDACTED], a favore della xxxx e contro la xxx xxxx [REDACTED], gravante sugli immobili oggetto della presente relazione;
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Palermo in data [REDACTED], sopra descritta, gravante sui beni immobili oggetto della presente relazione.

### METODI DI STIMA

La stima del bene verrà quindi redatta considerando due metodi quello che consente di ricavare il valore dei fabbricati a partire dal rendita catastale secondo la formula:

$$VI = RC * Mc$$

Dove:

VI = Valore dell'immobile;

RC = Rendita Catastale (desunta dalle visure)

Mc = Moltiplicatore Catastale (funzione della Categoria dell'immobile)

Tale metodo spesso conduce a valori di stima inferiori a quelli di mercato e pertanto si procederà anche alla stima con il metodo sintetico (utilizzando i valori desunti dalle interrogazioni delle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) di cui si dà una sintetica descrizione.

Il metodo sintetico consiste nell'accertamento diretto del mercato, costituitosi nel tempo a mezzo di effettive compravendite, e nell'inserimento, con atto comparativo, del bene in seno ai prezzi che lo rappresentano.

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro e la stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Ovviamente non si può presumere, in generale, che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato;

occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidè centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di bene (mobile o immobile) con quella ubicazione e/o caratteristiche, ecc. che sarebbe il valore che si può assumere per la stima sintetico-comparativa. Riassumendo quindi il criterio della stima sintetico (o per comparazione) si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

## STIMA DEL BENE

La stima del bene verrà quindi redatta considerando il valore dei fabbricati a partire dalla rendita catastale e con il metodo scientifico (utilizzando i valori desunti dalle interrogazioni delle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e verificandoli con annunci relativi a beni simili per caratteristiche, condizione e posizione).

## Metodo della Rendita Catastale

Locale piano S1 (sub 254), cat. C/6:

RC = € 38,11

Mc = 110

Valore Immobile € 4.401,71

Locale piano S2 (sub 308), cat. C/6:

RC = € 46,58

Mc = 110

Valore Immobile € 5.379,99

Entrambi i valori risultano (come era prevedibile) ampiamente sottostimati e, pertanto, si procederà al calcolo anche con il metodo sintetico.

## Metodo Sintetico

Gli immobili rientrano nella Zona C1, microzona 11 e l'esame dei valori riportati dalla Banca Dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate evidenzia, per i locali box, i seguenti valori:

Mix € 1.400,00

Max € 1.750,00

Se le condizioni dell'immobile, le sue caratteristiche e le dotazioni impiantistiche potrebbero portare la stima verso il valore massimo occorre considerare che i due locali non sono, al momento, agibili e, pertanto devono prevedersi delle spese a carico dell'acquirente per l'espletamento della pratica relativa ottenimento dell'agibilità.

Tali spese saranno contemplate considerando

- un valore a mq prossimo a quello minimo e pari ad € 1500,00;

- moltiplicando tale valore alla superficie netta rilevata nel corso del sopralluogo e non a quella lorda come previsto nei criteri presenti nella stampata dell'interrogazione all'O.M.I..

Locale piano S1 (sub 254), Sup. netta mq 16,63

Valore Immobile = (mq 16,63) \* (1.500,00 €/mq) = €24.945,00

(in c.t. € 25.000,00 - euroventicinquemila/00)

Locale piano S2 (sub 308), Sup. netta mq 22,63

Valore Immobile = (mq 22,63) \* (1.500,00 €/mq) = €33.945,00

(in c.t. €34.000,00 – eurotrentaquattomila/00)

Essendo i valori ottenuti con i due metodi non paragonabili ed essendo gli annunci reperiti in rete prossimi ai valori ottenuti con il metodo sintetico si adotteranno, come valori di stima, quelli ottenuti con quest'ultimo metodo prescindendo da quelli ottenuti considerando la rendita catastale.

Si stima quindi il:

locale a piano S1 (sub 254): € 25.000,00

locale piano S2 (sub 308): € 34.000,00

## CONCLUSIONI

Oggetto della presente relazione è la stima di due locali box facenti parte di un condominio di recente realizzazione (la comunicazione di fine lavori, come si evince dal libretto istruttorio presente agli atti presso lo S.U.E., è pervenuta al Comune di Palermo in data 10 febbraio 2016) aventi ingressi da via Giovanni Antonio Viperano 22/a e via Sacra Famiglia 39 a Palermo.

La perizia è stata redatta secondo i criteri elencati nell'art. 173 del

Codice di Procedura Civile ed avvalendosi per la stima del metodo sintetico dopo aver appurato che l'utilizzo del metodo della rendita catastale avrebbe sottostimato i beni.

I due locali box si trovano uno al primo sottostrada ed uno al secondo sottostrada del suddetto condominio e, con riferimento agli elaborati in atti presso lo S.U.E. di Palermo per la seconda concessione di variante e depositati in data 11 maggio 2015, i locali sono quelli identificati con B17 (al piano S1) e B23 (al piano S2).

Il bene al piano primo sottostrada risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], Rendita Catastale €38,11, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, classe 8, Consistenza 18 mq, Via Sacra Famiglia n°39 piano S1, Superficie 20 mq. Intestata a [REDACTED]. Confina con il sub309 (proprietà xxxxx proprietaria per 1/1) e con spazi comuni condominiali (bene comune non censibile, sub 146).

Il bene al piano secondo sottostrada risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], Rendita Catastale €46,58, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, classe 8, Consistenza 22 mq, Via Sacra Famiglia n°39 piano S2, Superficie 26 mq. Intestata a [REDACTED]. Confina con il sub 255 (proprietà xxxxxxxx, proprietario per 1/1), sub 290 (proprietà xxxxxxxx

ASTE GIUDIZIARIE®  
 PROPRIETARIA PER 1/1), sub 291 (proprietà xxxxxx

proprietario per 1/2 e xxxxxxxx

, proprietaria per 1/2) e con spazi

comuni condominiali (beni comuni non censibili, sub 199 e sub 200).

Le corsie di manovra e le rampe di accesso presentano un tappetino

d'usura in cemento e risultano debitamente illuminate. I due locali

presentano situazioni comparabili avendo saracinesche metalliche (a

tutta larghezza) non elettrificate, pareti e soffitti intonacati e

pavimenti con una superficie uguale a quella delle corsie di manovra.

Sono dotati di impianto elettrico e sono presenti due (per locale)

erogatori a soffitto dell'impianto di spegnimento automatico.

Dimensionalmente sono state rilevate le seguenti misure:

- al pS1 (sub 308) una superficie netta rilevata di mq 16,63 (ml. 4,75\*3,50) ed un'altezza netta di ml 2,48;

- al pS2 (sub 254) una superficie netta rilevata di mq 22,63 (ml. 5,52\*4,1) ed un'altezza netta di ml 2,68.

I due beni risultano intestati ad

. Il bene, come

risulta dall'atto di compravendita in notaio

pervenire alla

dalla xxxxxxxx

I beni erano pervenuti alla xxxxxx

in virtù dell'atto di compravendita del 21 giugno 1999 ai rogiti del

Notaio Riccardo De Corato di Roma, Rep. n°65.257, registrato a

Roma in data 11 luglio 1999 al n° 34.625 e trascritto a Palermo il 5 luglio 1999 ai n°18.583/25.999 da potere di società xxxxxx in liquidazione (vedi relazione notarile ipocatastale allegata alla presente).

L'accesso agli atti effettuato presso lo S.U.E. del Comune di Palermo ha evidenziato:

- da un lato la corrispondenza tra gli allegati grafici depositati e lo stato di fatto evidenziato dal sopralluogo effettuato
- dall'altro l'assenza di un certificato di abibilità e/o agibilità ovvero di una S.C.A. (Segnalazione Certificata d'Agibilità).

Tale condizione è peraltro certificata dal libretto istruttorio allegato alla pratica ove l'ultima notazione (24 maggio 2019, che riporta "*non si evince verbale di agibilità o SCA*") evidenzia proprio l'assenza di tale documento.

Privi di agibilità, essendo il fabbricato ancora in corso di definizione, i due box sono stati venduti dalla lxxxxxxx alla

[REDACTED] come si evince a pag 4 dell'atto di compravendita in [REDACTED], la stessa parte venditrice si impegnava, nell'atto di compravendita, a produrre certificato, anche in forma assentita, entro sei mesi dalla data della stipula (quindi maggio 2016, si ricorda che il fine lavori è stato comunicato al Comune a febbraio 2016). Pertanto in atto i beni risulterebbero non agibili ma ci sarebbe la possibilità di renderli tali, stante la corrispondenza dei luoghi agli elaborati depositati agli atti ma, in sede di valutazione, occorrerà tenere conto dei costi connessi all'espletamento della pratica.

Posto ciò si evidenzia che il fabbricato è stato realizzato in forza della C.E. n°38 rilasciata dal Comune di Palermo il 6 febbraio 2014 e delle successive due C.E. in variante prot 345732 del 4 maggio 2015 e prot. 585745 del 23 luglio 2015.

Con riferimento alla già citata relazione notarile si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta a Palermo in data [redacted], a favore della xxxxx e contro la società xxxxxx, gravante sugli immobili oggetto della presente relazione;
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Palermo in data [redacted] e contro la società [redacted], sopra descritta, gravante sui beni immobili oggetto della presente relazione.

La stima con il metodo della R.C. ha portato a valori molto inferiori a quelli di mercato e pertanto per la stima si utilizzerà il metodo di stima sintetico tenendo conto della condizione di inagibilità dei locali e considerando i valori a mq per locali box ricavabili dall'O.M.I. per la Zona C1, microzona 11 ottenendo le stime seguenti.

Locale piano S1 (sub 254), Sup. netta mq 16,63: €24.945,00

(in c.t. € 25.000,00 - euroventicinquemila/00)

Locale piano S2 (sub 308), Sup. netta mq 22,63: €33.945,00



(in c.t. €34.000,00 – euro trentaquattomila/00)

Palermo li 19/12/2023



Ing. Sergio Licari



## VERBALE DI GIURAMENTO.

"Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al mandato  
commessomi al solo scopo di fare conoscere ai giudici la  
verità".

Del che il presente verbale L.C.S.

Il C.T.U.



Ing. Sergio Licari



Il G.D.



Dott.ssa Vittoria Rubino

