

“RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA”

Parte II – Perizia di stima dei beni immobili ubicati nel
Comune di Palermo (PA)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 77/2024

Giudice Delegato:

Dott.ssa Floriana Lupo

Curatore Fallimentare:

Avv. Alfonsa Cottone

Perito Stimatore: *Ing. Federica M. Prestigiacomo*

INDICE

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO	Pag. 2
2. PROCEDURA CONCURSUALE	Pag. 2
3. DATI IDENTIFICATIVI DELLA SOCIETÀ	Pag. 2
4. ATTIVITÀ PRELIMINARI	Pag. 3
5. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO D'ESAME	Pag. 4
5.1 Contesto e inquadramento generale	Pag. 4
5.2 Inquadramento catastale	Pag. 4
5.3 Descrizione dei beni in esame	Pag. 5
5.3.1 Stato di Possesso	Pag. 6
5.3.2 Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto	Pag. 6
5.3.3 Titolarità, provenienza e formalità	Pag. 6
5.3.3.1 <i>Precisazione in merito alle porzioni di area destinata a parcheggio trasferite con i decreti di trasferimento (sub 41).</i>	Pag. 7
5.3.4 Verifiche sulla proprietà	Pag. 8
5.3.5 Regolarità Urbanistico-Edilizia e/o Destinazione Urbanistica	Pag. 9
5.3.6 Situazione contabile relativa ai canoni condominiali insoluti	Pag. 9
6. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	Pag. 10
6.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima	Pag. 10
6.2 Determinazione del Valore di mercato dei beni in esame	Pag. 10
7. CONCLUSIONI	Pag. 11
8. ELENCO ALLEGATI	Pag. 13

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

La sottoscritta Ing. Federica Maria Prestigiacomò con studio in Palermo (PA), Viale della Croce Rossa 33, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 9414, su incarico del Curatore della Liquidazione Giudiziale, Avv. Alfonsa Cottone, ha redatto la presente relazione di stima dei beni immobili facenti parte dell'attivo della procedura concorsuale indicata in epigrafe.

2. PROCEDURA CONCORSALE

- **Tribunale:** Palermo
- **Sezione:** IV Civile – Procedure Concorsuali
- **R.G.:** 210-1/2023 – Procedimento Unitario
- **Oggetto:** Apertura Liquidazione Giudiziale n. 77/2024
- **Sentenza:** n. 153/2024, pubblicata il 21/10/2024
- **Repertorio:** n. 162/2024 del 21/10/2024
- **Giudice Delegato:** dott.ssa Floriana Lupo
- **Curatore:** Avv. Alfonsa Cottone

3. DATI IDENTIFICATIVI DELLA SOCIETÀ

La procedura di liquidazione giudiziale è stata aperta nei confronti della:

[REDACTED]

[REDACTED]. La società aveva per oggetto sociale lo svolgimento di attività nel settore edile, infrastrutturale e impiantistico, con impiego di mezzi d'opera, veicoli e macchinari specializzati.

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomò

In questa relazione verrà esaminato esclusivamente il compendio dei beni immobili consistenti in **due unità immobiliari** ad uso ufficio (categoria catastale A/10) ubicate nel Comune di Palermo, **Via del Bersagliere n. 75** (Scala A), al piano seminterrato S2, identificate catastalmente al foglio 31, p.lla 1099, subalterni 35 e 40. La stima è finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato nell'ambito delle attività di liquidazione/realizzo della Procedura.

Il sopralluogo presso le unità in esame si è svolto in data:

- **14.04.2025** alla presenza del Coadiutore del Curatore Avv. Alfonsa Cottone, Avv. Giovanni Santini e della sottoscritta Ing. Federica Maria Prestigiacomò.

4. ATTIVITÀ PRELIMINARI

Di seguito si riportano le principali attività preliminari svolte:

- Acquisizione documentazione catastale aggiornata (visure storiche complete, estratto di mappa, planimetrie) depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo, Ufficio del Territorio (Ex Agenzia del Territorio);
- Esame della relazione notarile predisposta a richiesta della Procedura.
- Richiesta di accesso agli atti presso i seguenti uffici pubblici:
 - Comune di Palermo (Ufficio Urbanistica, Ufficio Edilizia Privata);
- Richiesta all'Amministratore Condominiale di verifica di eventuali canoni condominiali non versati relativi a spese ordinarie e straordinarie.
- Indagine di mercato ottenuta interpellando diversi operatori del settore.

Le attività precedentemente descritte consentivano di acquisire la documentazione prodromica al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto.

5. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO D'ESAME

5.1 Contesto e inquadramento generale

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Palermo, in una zona centrale e di snodo strategico (a pochi metri dall'imbocco della Via Libertà, dall'accesso in Favorita e dalle uscite autostradali), in Via del Bersagliere, in edificio condominiale con accesso dal civico 75, Scala A. Le unità sono poste al piano seminterrato S2. La collocazione al piano seminterrato, per la tipologia A/10, costituisce elemento generalmente penalizzante sotto il profilo della fruibilità e dell'appetibilità di mercato, in ragione della minore luminosità e della possibile maggiore esposizione a fenomeni igrometrici (umidità/condensa), aspetti che verranno considerati nei correttivi estimativi. Il contesto urbano risulta caratterizzato da una fitta cortina edilizia costituita da fabbricati per la maggior parte a destinazione residenziale, con la presenza di edifici pluripiano edificati tra gli anni 60 e 80, di tipologia simile a quello in oggetto. Ai piani terra degli edifici circostanti vi sono diverse attività commerciali al dettaglio, con presenza inoltre di uffici, studi professionali, scuole e asili.

5.2 Inquadramento catastale

Di seguito si riportano i dati identificativi e catastali dei beni oggetto di stima, come da visure storiche estratte.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie catastale	Rendita
1	31	1099	35	A/10	109 mq	Euro 888,31
2	31	1099	40	A/10	91 mq	Euro 888,31

Tabella 1 – Elenco dei fabbricati desunto dalla documentazione catastale acquisita

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

5.3 Descrizione dei beni in esame

▪ Lotto 1 - Ufficio sub 35 (interno 32) - piano S2:

Trattasi di un corpo di fabbrica, ad un'unica elevazione entro terra, facente parte di un edificio condominiale con struttura a telaio in cemento armato di complessivi nove piani fuori terra. L'unità in esame è accessibile sia tramite ascensore che attraverso il vano scala condominiale. L'impianto architettonico è caratterizzato da ingresso su ampio vano di forma irregolare (vano ufficio), che immette in uno spazio centrale di distribuzione privo di aperture e con blocco servizi igienici, a sua volta collegato con un ulteriore vano ufficio. Le aperture finestrate risultano localizzate sui prospetti esterni dell'unità, in coerenza con la collocazione al piano seminterrato. Come desumibile dal regesto fotografico allegato inoltre, il fabbricato in esame appare da pulizia e ripristino, con necessità di manutenzione ordinaria e verifica/riattivazione degli impianti (punti luce privi di corpi illuminanti definitivi). In diversi punti la pavimentazione appare distaccata dal supporto sottostante. La luminosità naturale risulta limitata, coerentemente con la collocazione al piano S2.

▪ Lotto 2 - Ufficio sub 40 (interno 37) - piano S2:

Trattasi di un corpo di fabbrica, ad un'unica elevazione entro terra, leggermente più piccolo rispetto al precedente, facente parte dello stesso edificio. L'unità in esame è accessibile anch'essa sia tramite ascensore che attraverso il vano scala condominiale. L'impianto architettonico è analogo al precedente, caratterizzato da ingresso su ampio vano di forma irregolare (vano ufficio), che immette in uno spazio centrale di distribuzione privo di aperture e con blocco servizi igienici, a sua volta collegato con un ulteriore vano ufficio. Sono presenti aperture finestrate sui lati esterni. Come visibile anche dalle foto allegate, il bene si presenta con finiture ordinarie (pavimentazione in piastrelle e pareti tinteggiate). Sono presenti aperture finestrate con evidenti fenomeni di condensa/umidità sulle superfici vetrate (aloni/opacizzazioni), compatibili con la collocazione

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo

Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone

Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini

Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

seminterrata e con verosimile insufficiente aerazione. Si riscontrano inoltre elementi di incompiutezza e necessità di ripristini (telai/imbotti non rifiniti, pulizia generale, verifica impianti e completamento corpi illuminanti). In diversi punti la pavimentazione appare distaccata dal supporto sottostante. Tali aspetti incidono negativamente sull'appetibilità commerciale.

5.3.1 Stato di possesso

Entrambe le unità si presentano libere da persone e/o cose.

5.3.2 Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

Dal confronto eseguito fra le ultime planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agenda del Territorio e lo stato di fatto, non si rilevano differenze meritevoli di regolarizzazioni catastali.

5.3.3 Titolarità, provenienza e formalità

Dalle visure catastali storiche estratte, entrambe le unità risultano intestate [REDACTED] per la piena proprietà (1/1). La provenienza in capo all'attuale intestataria deriva da decreti di trasferimento emessi dal Tribunale di Palermo in data 09/03/2021, repertorio n. 745 per il subalterno 35 e repertorio n. 746 per il subalterno 40, trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 26/04/2021. Si precisa inoltre che, unitamente alle suddette unità immobiliari, i citati decreti dispongono il trasferimento di porzioni di area destinata a parcheggio ricomprese nell'autorimessa ubicata al piano S3 del medesimo fabbricato, censita al foglio 31 particella 1099 subalterno 41. Per una più puntuale descrizione delle stesse si rimanda al successivo paragrafo 5.3.3.1.

Dalla certificazione notarile risultano altresì formalità pregiudizievoli, tra cui: (i) trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Palermo (21/10/2022), trascritta in data 07/11/2022 ai nn. 52940/42117; (ii) trascrizione

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo

Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone

Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini

Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Palermo del 21/10/2024, trascritta in data 15/11/2024 ai nn. 54991/44578 a favore della Massa dei Creditori. Le suddette formalità saranno gestite secondo le determinazioni della Procedura in sede di vendita e trasferimento.

5.3.2.1 Precisazione in merito alle porzioni di area destinata a parcheggio trasferite con i decreti di trasferimento (sub 41).

Dall'esame delle note di trascrizione dei decreti di trasferimento emessi dal Tribunale di Palermo in data 09/03/2021, repertorio n. 745 e repertorio n. 746, relativi rispettivamente alle unità immobiliari identificate catastalmente al foglio 31 particella 1099 subalterni 35 e 40, risulta che, unitamente alle suddette unità immobiliari, sono state trasferite porzioni di area destinata a parcheggio ricomprese all'interno dell'autorimessa ubicata al piano S3 del medesimo fabbricato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 31 particella 1099 subalterno 41, categoria C/6.

In particolare, con il decreto di trasferimento rep. n. 745, relativo all'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 35, risulta trasferita una porzione di area destinata a parcheggio pari a mq 20,15; con il decreto di trasferimento rep. n. 746, relativo all'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 40, risulta invece trasferita una ulteriore porzione pari a mq 16,82. Le suddette superfici risultano pertanto funzionalmente collegate rispettivamente alle due unità immobiliari oggetto della presente stima.

Dalla documentazione catastale acquisita emerge che il subalterno 41 risulta censito come unica autorimessa avente consistenza complessiva pari a mq 1.540 e risulta attualmente intestato a soggetto terzo, distinto dalla società ██████████ ██████████ oggetto della presente procedura. Le superfici sopra indicate non risultano catastalmente individuate mediante autonomo subalterno e devono pertanto

intendersi come porzioni ideali di superficie ricomprese all'interno di un'autorimessa multipla censita unitariamente.

In termini proporzionali, le superfici trasferite corrispondono rispettivamente a circa il 1,31% (mq 20,15) e il 1,09% (mq 16,82) della consistenza complessiva dell'autorimessa censita al subalterno 41. Tali valori devono pertanto intendersi come quote ideali di superficie all'interno dell'autorimessa multipla e non come posti auto autonomamente individuati sotto il profilo catastale.

Alla luce di quanto sopra, non risulta tecnicamente possibile procedere alla catastazione autonoma delle suddette porzioni di area quale posto auto individuale, in assenza di un preventivo frazionamento catastale dell'intera autorimessa mediante redazione di elaborato planimetrico e successive pratiche di aggiornamento catastale (DOCFA) finalizzate alla creazione di nuovi subalterni. Tale operazione comporterebbe necessariamente il coinvolgimento e il consenso di tutti i soggetti titolari di diritti sull'autorimessa medesima, trattandosi di bene unitario attualmente censito come unica unità immobiliare.

Sotto il profilo catastale risulta tuttavia possibile procedere, qualora necessario, alla formalizzazione di una quota percentuale di proprietà dell'intero subalterno 41 proporzionale alla superficie trasferita rispetto alla consistenza complessiva dell'autorimessa, fermo restando che tale modalità non comporterebbe la creazione di un autonomo posto auto catastalmente identificato ma rappresenterebbe esclusivamente la registrazione della quota ideale di proprietà del bene.

5.3.4 Verifiche sulla proprietà

Dall'esame delle visure catastali complete acquisite relative ai subalterni 35 e 40 della particella 1099, foglio 31, emerge che entrambi i beni immobili in esame non siano gravati da censo, livello o uso civico e che pertanto sussiste la piena proprietà dei beni.

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

5.3.5 Regolarità Urbanistico-Edilizia e/o destinazione urbanistica

Dagli accertamenti svolti presso i competenti Uffici è emerso che il fabbricato *de quo*, otteneva **Concessione Edilizia n. 120 in data 03/03/1990** per la costruzione di un edificio composto da “due piani cantinati, piano terra, ammezzato, cinque piani tipo e sesto, settimo e ottavo piano parzialmente, progressivamente rientranti”. Con **Prot. n. 328 del 18/01/1992** la Ditta presentava un progetto di Variante in Corso d’opera, per la realizzazione di un terzo piano cantinato da destinare a parcheggio. Il piano S2 (ove ricadono i beni), ubicato a -6,10 m, è predisposto per singole unità immobiliari agibili ad attività il cui carico d’incendio sia inferiore a 50.

5.3.6 Situazione contabile relativa ai canoni condominiali insoluti

Sulla base delle informazioni informalmente acquisite presso l’ufficio dell’amministrazione condominiale attualmente in carica, risulta la presenza di spese condominiali ordinarie e/o straordinarie non versate riferite alle unità immobiliari oggetto di stima. In particolare, dipendenti dell’ufficio di amministrazione condominiale hanno riferito l’esistenza di un **residuo debitorio pari a € 4.489,59 per l’esercizio 2024** e di **€ 1.423,67 per l’esercizio 2025**. Per le annualità **2023** e precedenti, riferite alla precedente gestione condominiale Rampolla, è stato altresì indicato un ulteriore **importo insoluto pari a € 6.233,53**.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono stati comunicati in via informale e dovranno essere confermati dall’amministratore pro tempore mediante rendicontazione ufficiale.

Alla data delle informazioni assunte, il **debito condominiale complessivo risulta pari a € 12.146,79**, salvo conguagli, interessi, spese legali o ulteriori oneri che dovessero emergere in sede di approvazione dei rendiconti. La presente indicazione è fornita ai soli fini informativi, come richiesto dall’art. 173-bis disp. att. c.p.c., e non costituisce attestazione definitiva dell’esposizione debitoria.

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

6. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Oggetto della presente relazione è determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili ubicati nel Comune di Palermo, Via del Bersagliere n. 75 (Scala A), al piano seminterrato S2, identificati catastalmente al foglio 31, p.la 1099, subalterni 35 e 40.

6.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, in ragione delle condizioni specifiche rilevate, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico, il metodo, avuto riguardo del principio dell'ordinarietà, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto ai beni da stimare. Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto. La ricerca dei dati immobiliari è avvenuta in un contesto territoriale caratteristico. Nella ponderazione delle stime dei fabbricati si è tenuto conto della superficie, dello stato delle finiture, della vetustà dell'immobile, etc.

6.2 Determinazione del valore di mercato dei beni in esame

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si assumono i seguenti valori unitari:

Lotto 1 (sub 35): Euro 1080 euro/mq

Lotto 2 (sub 40): Euro 980 euro/mq

La differenziazione del valore unitario tra i due lotti è motivata dalla maggiore criticità igrometrica riscontrabile nel Lotto 2 e dalla presenza di elementi di incompiutezza/ripristino più evidenti.

Calcolo del valore:

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo

LOTTO	SUB	SUPERFICIE (mq)	VALORE UNITARIO (Euro/mq)	VALORE TOTALE (euro)
1	35	109	1.080,00	117.720,00
2	40	91	980,00	89.180,00

Si precisa inoltre che, unitamente alle unità immobiliari oggetto di stima, risultano trasferite porzioni di area destinata a parcheggio ricomprese nell'autorimessa ubicata al piano S3 del medesimo fabbricato, censita al foglio 31 particella 1099 subalterno 41, come meglio descritto nel paragrafo 5.3.3.1 della presente relazione. Tali superfici, pari rispettivamente a mq 20,15 e mq 16,82, costituiscono quote ideali di autorimessa multipla non catastalmente individuate come posti auto autonomi; conseguentemente, ai fini estimativi, il relativo contributo di valore è stato considerato in termini prudenziali quale componente accessoria delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, tenuto conto delle limitazioni derivanti dalla mancata identificazione catastale e dalla natura indivisa delle superfici.

Valore complessivo stimato: Euro 206.900,00.

7. CONCLUSIONI

Pertanto, il valore stimato dell'immobile identificato al lotto **1**, foglio **31**, p.la **1099**, sub **35** è pari a **euro 117.720,00 (euro centodiciassettemilasettecentoventi/00)**. Il valore dell'immobile identificato al lotto **2**, foglio **31**, p.la **1099**, sub **40** è pari a **euro 89.180,00 (ottantanovemilacentottanta/00)**. Il valore complessivo dei due lotti ammonta a **euro 206.900,00 (duecentoseimilanovecento/00)**.

La presente relazione si compone di numero **13** pagine oltre allegati.

Palermo, 16/03/2026

Il Perito Incaricato

Ing. Federica Maria Prestigiacomo

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo
Curatore Fallimentare: Avv. Alfonsa Cottone
Coadiutori: Avv. Alberta Giordano, Avv. Giovanni Santini
Perito Stimatore: Ing. Federica Maria Prestigiacomo