



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE



FALLIMENTO R.G. 123/2019

Giudice Dott. Ssa Maria Cultrera

Curatore fallimentare Avv. Davide Garretto

Perizia di stima "Lotto unico"

Fallimento della "Omissis"



L'esperto stimatore

Arch. Carolina Taragnolini

Palermo, 16/05/2022





Indice:

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lotto n. 1:

- Identificazione dei diritti reali e dei beni appresi al fallimento;
- Individuazione dei beni componenti il lotto;
- Identificazione catastale;
- Ricostruzione dei passaggi di proprietà;
- Regolarità edilizia - urbanistica;
- Stato di possesso;
- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- Valutazione del bene;
- Determinazione indennità di occupazione.

Elenco allegati:

- Allegato 1: Visura storica catastale;
- Allegato 2: Planimetria catastale, elaborato planimetrico e mappale;
- Allegato 3: Sovrapposizione mappale catastale con satellitare;
- Allegato 4: Rilievo fotografico;
- Allegato 5: Planimetria stato reale dei luoghi;
- Allegato 6: Atto di compravendita del 26/01/2012;
- Allegato 7: Richiesta accesso atti;
- Allegato 8: Dati Osservatorio mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare;
- Allegato 9: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 10: Concessione edilizia e abitabilità;
- Allegato 11: DOCFA;



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA



La sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini nata a Palermo il 29/07/1981, C.I. n. AS9324465, C.F. TRGCLN81L69G273L, P. IVA. n.06118190823, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260; in data 19/02/2021 riceveva la nomina di **esperto estimatore** dal Curatore fallimentare Avv. Davide Garretto autorizzata con decreto del G.D. del 12/03/2020, relativamente al procedimento di cui in oggetto, con la precisazione di procedere al valore del bene immobile acquisito all'attivo fallimentare ed alla determinazione dell'indennità di occupazione dovuta alla curatela, per il seguente bene:

- Immobile sito a Palermo in Viale Sperone n. 6, piano S1 interno 2, identificato al catasto fabbricati al foglio 77 particella 3625 sub 31 (ex sub 27), categoria A10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 84 mq, totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 560,36;

La scrivente esperto stimatore si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



L'esperto estimatore

Arch. Carolina Taragnolini



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisite le visure storiche, le planimetrie catastali e le ispezioni ipotecarie (All. 1 - 2 - 9) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo - Settore Territorio, la scrivente, si recava il giorno 29/03/2021 presso i beni oggetto del fallimento per effettuare i sopralluoghi di rito.

In tale data, identificati i beni oggetto del fallimento, veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico (All.4 -5) al fine di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.



LOTTI

DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO APPRESI AL FALLIMENTO



In riferimento al bene appreso al fallimento si procede con la formazione di un lotto unico per la vendita.

Identificazione lotto unico:

Il lotto unico è composto da:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo in Via Sperone n. 6 posto al piano S1, interno 2 e identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, particella 3625 sub 31(ex sub 27), composto da 3 vani con servizio igienico e antibagno;

Confini:

Il sub 31 confina a nord- ovest con intercapedine condominiale, a sud-ovest con il sub 21, a sud con il sub 20 e a nord- est con il sub 30.

Lotto unico:

Non sono state rilevate "difformità" dello stato reale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni appresi al fallimento si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale.



Si rappresenta che il mappale correlato al catasto terreni è il fg. 77 p.IIa 3626.

Pertanto, sarà necessario l'allineamento dei mappali.



DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Descrizione dello stato dei luoghi:

La zona in cui ricade il bene oggetto del fallimento è un'area periferica del centro urbano del Comune di Palermo, costituita prevalentemente da fabbricati ad uso residenziale e da attività commerciali.

La particella 3625 è costituita da un corpo di fabbrica a otto elevazioni fuori terra (compreso il piano terra) con accesso da Via Sperone n. 6, con terrazza praticabile. L'immobile oggetto della presente perizia si trova al primo piano scantinato del fabbricato, scendendo la scala a destra.

L'immobile è composto da tre vani e wc con antibagno, adibito a ufficio. L'immobile presenta delle finestre con affaccio sull'indiana perimetrale.

La struttura è del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato. La facciata principale del fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione. La pavimentazione e i rivestimenti parietali del servizio igienico sono in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colori chiaro e scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente, mentre è assente l'impianto di riscaldamento. Gli scarichi conferiscono in fognatura.

L'immobile, nell'insieme si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile è dotato del certificato di prestazione energetica (APE) del 15/10/2020 ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie;

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

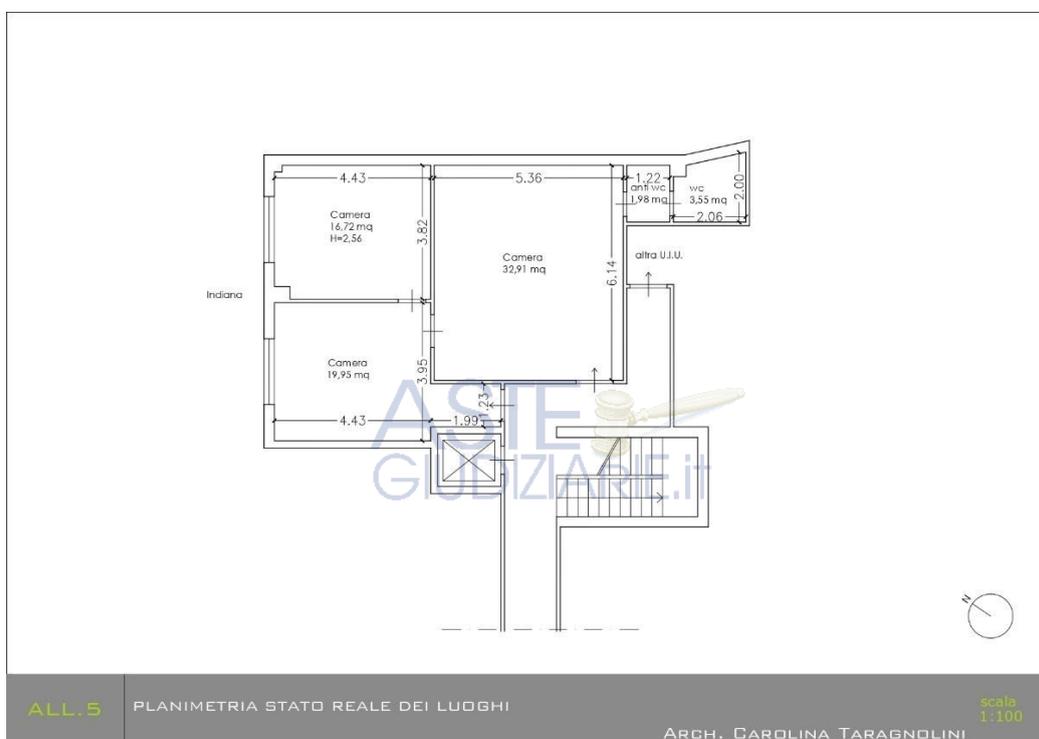
- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Di seguito, si riporta la tabella riepilogativa:

| Destinazione | Superficie commerciale | Superficie utile netta | Coefficiente | Superficie commerciale ragguagliata |
|-----------------|------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------|
| Vani principali | 82,9 | 75,11 | 1 | 82,90 |
| Totale | | | | 82,90 |

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è pari a 83 mq arrotondata per eccesso.

Planimetria stato reale dei luoghi:



Fotografie:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Camera



Camera



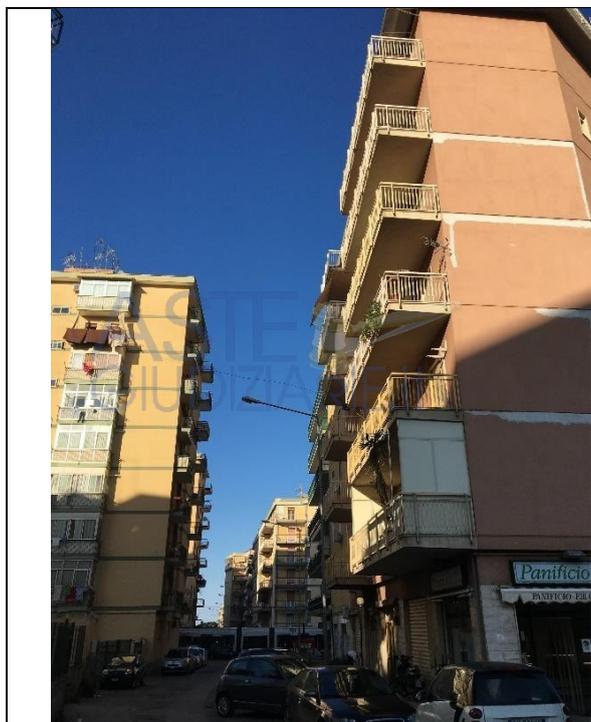
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



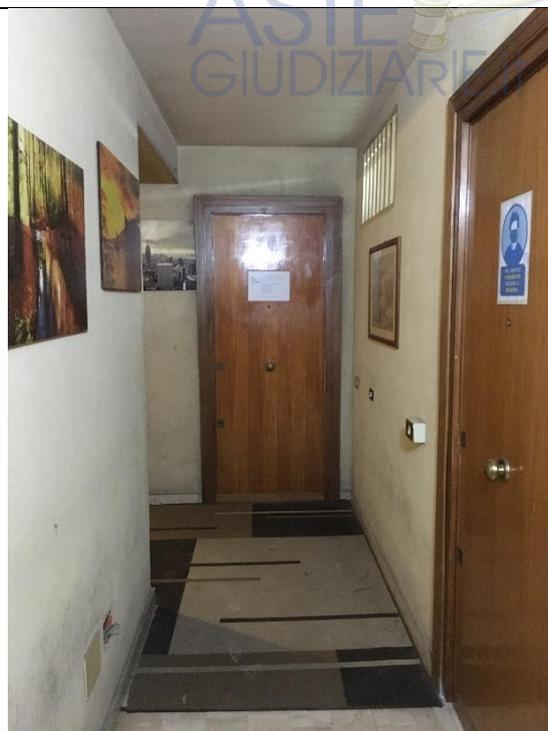
Prospetto Via Sperone



Prospetto Via Sperone



Prospetto Via A. Albricci Generale



Pianerottolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI APPRESI

AL FALLIMENTO



Dalle visure storiche acquisite presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile identificato al **Fg.77 p.IIa 3625 sub 31** (ex sub 27) risulta intestato a:

1. *Omissis* proprietà per 1/1.

Non vi è correlazione tra le particelle al catasto fabbricati e terreni.

L'immobile è riportato al catasto terreni al fg. 77 p.IIa 3626.

Come illustrato nella relazione preliminare del 11/03/2022, trasmessa a mezzo pec al Curatore fallimentare Avv. Garretto, si rappresentava la necessità di presentare il DOCFA per la variazione di destinazione catastale da abitazione civile (A2) all'originaria destinazione di ufficio (A10).

A seguito del provvedimento del Giudice del 20/04/2022, la scrivente procedeva alla presentazione della variazione catastale (DOCFA) in data 09/05/2022 con Protocollo n°: ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3978058.09/05/2022, sopprimendo il sub 27 e costituendo il sub 31.

Pertanto, alla luce dell'intervenuta variazione catastale i nuovi identificativi catastali dell'immobile risultano il fg. 77 p.IIa 3625 sub 31, categoria A10, classe 2, zona censuaria 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 560,36 consistenza 84 mq (vedi allegato n. 11).

Il sub 31 deriva dal sub 27 che a sua volta deriva dal sub 22, categoria A10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita €560,36, giusta variazione della destinazione del 07/11/2017 prot. n. PA0242684 in atti dal 09/11/2017 ufficio-abitazione (n. 30278/2017).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/05/2015:

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/05/2022 Pratica n. PA0058599 in atti dal 10/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3978058.09/05/2022;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE CIVILE A UFFICIO (n. 58599.1/2022)
- Variazione nel classamento del 09/11/2018;
- Variazione della destinazione del 07/11/2017 in atti dal 09/11/2017 ufficio – abitazione;
- Variazione toponomastica del 21/05/2015;



- Atto pubblico del 04/05/1995 in atti dal 22/06/1996;
- Classamento del 15/09/1990 in atti dal 01/04/1996;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Costituzione in atti dal 19/08/1993.



Storia degli intestati catastali:

- Dal 19/08/1993 l'immobile risultava intestato a *OMISSIS*. con sede in Palermo C.F.: *OMISSIS*, proprietà fino al 04/05/1995;
- Dal 04/05/1995 al 20/02/1997 derivante atto di compravendita del 04/05/1995 voltura in atti dal 22/06/1996, l'immobile risultava intestato a *OMISSIS* nato a Palermo il *OMISSIS*;
- Dal 20/02/1997 al 29/01/2001 derivante da atto di compravendita del 20/02/1997 voltura in atti dal 08/08/1997, l'immobile risultava intestato a *OMISSIS* nata a Palermo il *OMISSIS*;
- Dal 29/01/2001 al 26/01/2012 derivante da atto di compravendita del 29/01/2001 trascrizione in atti dal 13/02/2001, l'immobile risultava intestato a *OMISSIS* nata a Palermo il *OMISSIS* e *OMISSIS* nato a Palermo il *OMISSIS*;
- Dal 26/01/2012 derivante da atto di compravendita del 26/01/2012, l'immobile risulta intestato a *Omissis*.

Non sono state rilevate "**difformità**" dello stato reale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione.

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE APPRESO AL FALLIMENTO

L'immobile è pervenuto a *Omissis* in ragione di:

- Atto di compravendita del 27/01/2012 reg. gen. 5304 reg. part. 4446 in Notaio Bonomo Maria rep. 49386/25257 del 26/01/2012, da potere di *Omissis* e *Omissis*.

Ai precedenti danti causa l'immobile è pervenuto:



- Con atto di compravendita del 29/01/2001 in Notaio Giuseppe Maniscalco, trascrizione in atti dal 13/02/2001 rep. 101435, i Sigg. *Omissis* e *Omissis* acquistavano l'immobile da potere di *Omissis*;
- Con atto di compravendita del 20/02/1997 voltura in atti dal 08/08/1997 in Notaio Maniscalco Giuseppe, la Sig.ra *Omissis* acquistava l'immobile da potere di *Omissis*;
- Con atto di compravendita del 04/05/1995 in Notaio Scoma Lucia, il Sig. *Omissis* acquistava l'immobile da potere di *Omissis*.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La scrivente ha richiesto istanza di accesso atti presso il Comune di Palermo in data 03/02/2022 e in data 01/03/2022 ha acquisito copie dei documenti richiesti.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato costruito con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 254 del 19/09/1988,
- Concessione edilizia n. 336 del 25/10/1989;
- Certificato di agibilità/abitabilità del 06/02/1991.

Come riportato nel certificato di agibilità/abitabilità il piano cantinato è dichiarato agibile e non abitabile.

L'unità immobiliare risulta **conforme** dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Si allegato copie delle concessioni edilizie e del certificato di abitabilità (allegato n. 10).

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo l'immobile risultava adibito a studio professionale del Sig. *Omissis* unitamente ad altri professionisti.

Tutto ciò premesso, l'immobile è stato concesso dalla curatela in detenzione provvisoria a terzi.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sul nominativo *Omissis*, per il periodo compreso tra il 01/01/1979 e il 02/03/2022, gravano le seguenti formalità, che si allegano alla presente (allegato n. 9):

1. Trascrizione a favore del 27/01/2012 - Registro Particolare 4446 Registro Generale 5304 Pubblico ufficiale BONOMO MARIA Repertorio 49386/25257 del 26/01/2012, atto tra vivi - compravendita;
2. Iscrizione contro del 27/01/2012 - Registro Particolare 346 Registro Generale 5306, Pubblico ufficiale BONOMO MARIA Repertorio 49387/25258 del 26/01/2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
3. Trascrizione contro del 21/01/2020 - Registro Particolare 1795 Registro Generale 2737 Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo Repertorio 271 del 04/12/2019 atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento Immobili siti in PALERMO(PA).

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

A seguito degli accertamenti preventivi effettuati dalla scrivente, risulta che i beni appresi alla procedura fallimentare non ricadono su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni appresi al fallimento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

VALUTAZIONE DEI BENI

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) e, Borsino Immobiliare, raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per gli uffici;

2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Fonti indirette

Per la zona periferica/S.Erasmo/ Romagnolo – Sperone – Settecannoli, codice di zona d4, l’Agenzia delle entrate riporta, per il 2° semestre 2021, i valori per gli uffici da un minimo di € 650,00 ad un massimo di € 810,00, pertanto viste le condizioni dell’immobile si prende in considerazione il valore medio pari a **€ 730,00**.

Il Borsino immobiliare, per gli uffici, riporta il valore medio di **€ 634,00** (valore minimo € 507,00 – valore massimo € 760,00).

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell’appartamento è approssimabile ad **€/mq 790,00** (vedi tabella riepilogativa di seguito riportata).

| Fonte | Tipologia immobile | Indirizzo | Superficie | Piano | Stato d'uso | Prezzo totale | Prezzo unitario |
|-------------------|--------------------|-------------------|------------|-------|------------------|---------------|-----------------|
| Immobiliare Spica | appartamento | Piazzale Cosenz 4 | 100 mq | 2 | da ristrutturare | 79 000,00 € | 790,00 € |

Pertanto, il valore di mercato che risulta dall’analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti e quindi pari a € 730,00, € 634,00 e € 790,00 e quindi pari a **€ 718,00/mq**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zonali, etc..

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l’immobile in questione.

| UFFICI | COEFFICIENTE DI MERITO |
|---|------------------------|
| Posizioni di elevato interesse (Vie principali) | 10% |
| Posizioni intermedie | -5% |
| Posizioni secondarie | -5% |

Considerando i coefficienti di merito, il valore di mercato ottenuto verrà corretto in diminuzione del 5%.

Valore di stima:

$$V_{\text{stima}} = V_{\text{mercato}} \times K$$

$$V_{\text{stima}} = \text{€ } 718,00 (-5\%) = \text{€ } 682,10$$

Pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale pari a 83 mq, si ottiene il seguente valore:

$$\text{€ } 682,10 \times 83 \text{ mq} = \text{€ } 56,614,30$$

Valore di mercato lotto unico = € 56.614,00

Si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 250,00**.

Pertanto il valore dell'immobile è il seguente:

Valore di stima lotto unico:

$$(\text{€ } 56.614,00 - 250,00) = \text{€ } 56.364,00$$

Il Valore di stima del lotto unico è pari a:

€ 56.364,00

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il fallimento ha come oggetto l'intera proprietà.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Il prezzo a base d'asta in caso di vendita forzata dei beni, viene calcolato applicando una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15%. Pertanto il prezzo a base d'asta è pari ad

€ 47.909,40

DETERMINAZIONE INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione si rappresenta che il canone di locazione per l'immobile in oggetto oscilla da un minimo di 3,8 €/mq al mese ad un massimo di 4,9 €/mq al mese, come riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) riferite al 2° semestre del 2021 per la zona D4 (Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI). Il borsino immobiliare riporta il valore minimo di € 2,62 e quello massimo di € 4,00.

Pertanto, si ritiene congruo prendere in considerazione il valore medio tra i minimi di 3,8 e 2,62, pari a 3,21 €/mq al mese che moltiplicato per la superficie commerciale pari a 83 mq, determina il canone di locazione mensile pari a € 266,43.

Vista la tipologia dell'immobile, la sua posizione e l'assenza di un affaccio diretto può essere applicata una riduzione pari al 25%.

Il valore dell'indennità di occupazione, arrotondato per eccesso è quindi pari a € 200,00 mensile.

Con il presente elaborato, l'esperto stimatore ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 16/05/2022

L'esperto stimatore
Arch. Carolina Taragnolini