



# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI TERMINI IMERESE

---



**FALLIMENTO N.5/2014**



**PERIZIA DI STIMA**



**GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI**



**CURATORE FALLIMENTARE : AVV. MARIA MIGLIORE**



**Perito Stimatore: Ing. Alessio Melis**

---

FEBBRAIO 2025



## S O M M A R I O

1 PREMESSA	PAG.2
2 COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSUALE	PAG.2
3 ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE	PAG.2
4 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	PAG.2
4.1 CONTESTO GENERALE	PAG.2
4.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	PAG.3
5 STIMA DEI BENI IMMOBILI	PAG.11
5.1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	PAG.12
6 CONCLUSIONI	PAG.16
7 ALLEGATI	PAG.16



**1 PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Alessio Melis, con studio in Palermo via Villaerosa n. 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Sig.ra Avv. Maria Migliore, giusta autorizzazione del Sig. Giudice Delegato, di svolgere il seguente incarico: *relazione di stima*.

Nello specifico trattasi del compendio dei beni riconducibili alla società fallita denominata xxx xxx (Fall. 5/2014).

**2 COMPENDIO DEI BENI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSALE**

In particolare, in occasione dell'incarico, è stato indicato il bene immobile attratto all'attivo fallimentare e precisamente:

- a) Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Palermo al foglio 63 particella 318 sub.6

**3 ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE**

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, questo consulente ha partecipato ai sopralluoghi nelle giornate del:

- a- 18 ottobre 2024;  
b- 25 ottobre 2024.

Inoltre, si sono svolti accertamenti presso i seguenti uffici:

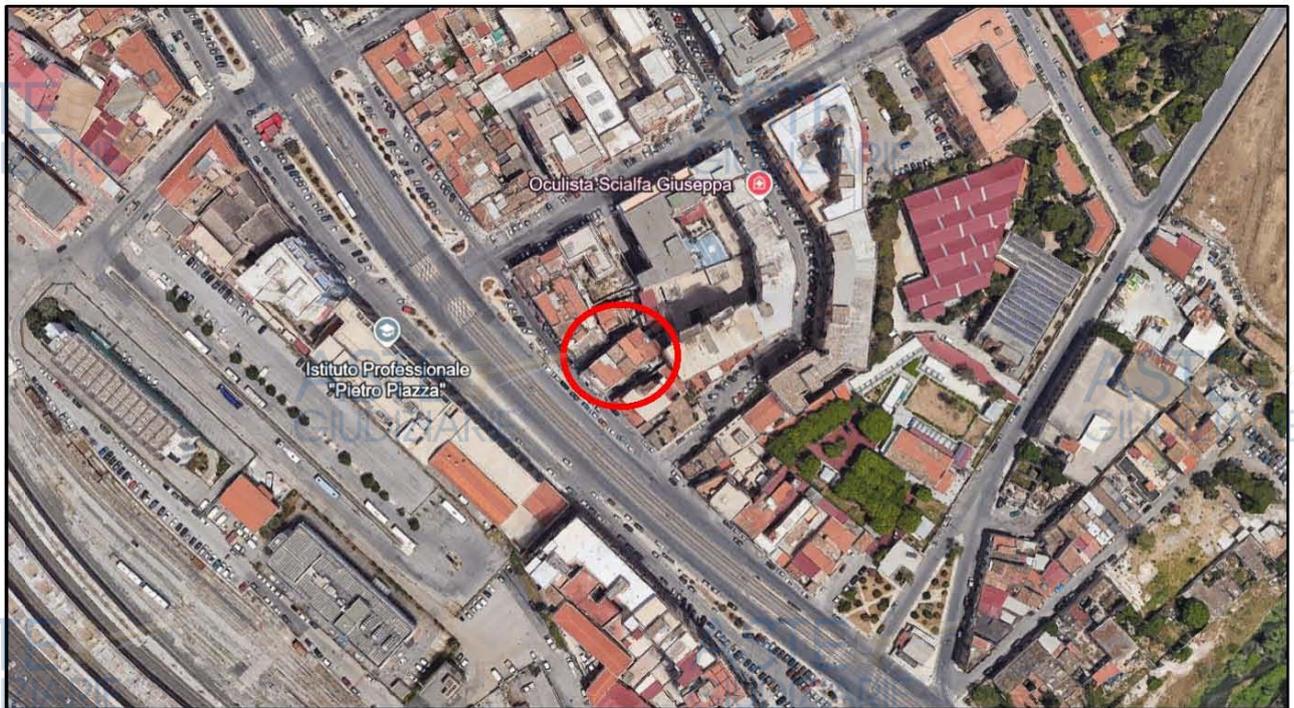
- Comune di Palermo vari Uffici;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Palermo;

**4 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE****4.1 Contesto Generale**

L'unità immobiliare oggetto della presente analisi, è ubicata nel Comune di Palermo con accesso dal civico 276 di Corso dei Mille, importante arteria viaria di collegamento tra il centro cittadino<sup>1</sup> e la parte est della città (nelle varie zone periferiche). Il contesto urbano circostante, densamente costruito, è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, con alcune attività commerciali e artigianali distribuite lungo l'asse viario di Corso dei Mille. L'immobile si trova a breve distanza dai principali snodi viari urbani, risultando facilmente accessibile sia dal centro della città che dalle aree periferiche. La zona è servita da infrastrutture di trasporto pubblico, tra cui fermate di autobus e stazioni ferroviarie e tramviarie vicine, garantendo un buon collegamento con il resto del territorio comunale. Nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di alcuni servizi essenziali, quali scuole, negozi e uffici, mentre i principali servizi pubblici sono localizzati nel centro cittadino, facilmente raggiungibile sia a piedi che con i mezzi pubblici. Di seguito si riporta una foto aerea<sup>2</sup> con individuazione del sito.

<sup>1</sup> La stazione centrale dei treni cittadina dista poche centinaia di metri

<sup>2</sup> Fonte Google Earth



#### 4.2 Descrizione dell'immobile

Trattasi di una unità immobiliare, di forma rettangolare, ubicata a piano quarto<sup>3</sup> di un manufatto edilizio di quattro elevazioni fuori terra, privo di ascensore. Dall'unità immobiliare in esame si sbarca, a mezzo di una scala interna a chiocciola di collegamento, ad una terrazza calpestabile di forma rettangolare, prospiciente la via Corso dei Mille, ricavata su parte della copertura a falda che interessa tutto lo stabile condominiale.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto di interesse è censita al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio di mappa 63, particella 318, sub. 6.

L'unità immobiliare è composta da :

- un ingresso su scala interna condominiale;
- n.3 camere da letto, di cui una prospiciente pozzo luce interno all'edificio;
- n.2 servizi igienici, di cui uno prospiciente pozzo luce interno all'edificio;
- un locale soggiorno con cucina annessa.

Lo stabile è dotato di balconi prospicienti sia Corso dei Mille che il prospetto laterale, a servizio di soggiorno e alcune camere da letto.

Da una delle camere da letto descritte si accede, a mezzo di scala a chiocciola, al terrazzo soprastante posto alla quinta elevazione<sup>4</sup>.

A seguire si riportano alcuni scatti fotografici dell'unità immobiliare descritta<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Catastalmente indicato come piano 4° - 5°

<sup>4</sup> Alla quota della copertura condominiale

<sup>5</sup> Rimandando per maggiori dettagli al regesto fotografico allegato

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



**Particolare della scala a chiocciola che, conduce al terrazzo soprastante, consentendo accesso alla copertura comune dello stabile e di fatto genera una servitù passiva a scapito della unità immobiliare oggetto di questa perizia.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Particolare del terrazzo soprastante

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riporta sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e ortofoto<sup>6</sup>.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

A seguire scheda sinottica delle principali finiture rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Palermo
Riferimenti Catastali	Foglio 63 p.IIa 318 sub.6
FINITURE	
Pareti esterne	Prospetto principale su via Corso dei Mille: intonaco per esterni con strato di finitura e tinteggiatura. Prospetti secondari privo di strato di finitura
Pareti interne	Intonaco civile per interni con strato di finitura e tinteggiatura
Pavimento	Ceramica
Infissi esterni	Alluminio
Infissi interni	Legno tamburato

<sup>6</sup> Fonte Formpas

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMPIANTI	
Elettrico	Presente
Idrico-fognario	Presente
Riscaldamento	N.p.
Altro	Si sono rinvenute, in alcuni locali, pompe di calore. Non sono state offerte le certificazioni di conformità relative agli impianti. Presenza di citofono interno ed allarme/antintrusione. Si segnala la presenza di vari fenomeni di infiltrazione alcuni dei quali parrebbe non risolti.
STATO GENERALE	
sufficiente	

### Ubicazione

Comune Palermo con accesso da Corso Dei Mille n. 276

### Intestazione catastale

- xxx nato a xxx il xxx proprietà per 1/2;
- xxx nata a xxx il xxx proprietà per 1/2.

### Confini

L'immobile confina con Corso Dei Mille, con il Vicolo del Fervore e con il Cortile Pennino.

### Dati catastali

Comune di Palermo N.C.E.U foglio 63, particella 318, sub. 6.

A seguire stralcio della visura catastale in atti.

INTESTATI		CATASTALI		RENTITA'						
1	HERNICO Luigi nato a PALERMO (PA) il 19/11/1966	1	VERLARI ROSA MARIA	1	(1) Proprietà 1/2					
2	LO BELLO Vito Alessandro nato a TARANTO (TA) il 20/05/1973	2	LEMMES ROSA MARIA	2	(1) Proprietà 1/2					
Unità immobiliare dal 09/11/2015										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Strada/Urbaniz.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons. Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Specifica Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015
1		63	318	6	2	A/2	2	7 vani Totale: 123 m <sup>2</sup> Totale: valore area superiore** 111 m <sup>2</sup>	Euro 238,60	Incremento al valore dei dati di superficie.

### Stato di possesso dell'immobile

In occasione del sopralluogo del 18 ottobre 2024 gli intervenuti dichiaravano: *"di abitare nell'immobile che costituisce il luogo di residenza e di domicilio per la"*

Ed ancora gli intervenuti precisavano:

1- *"all'interno dell'immobile vivono stabilmente"*

2- *"di essere disponibile a corrispondere l'indennità di occupazione fino alla data dell'aggiudicazione e di non avere disponibilità economica per poter trovare un'altra destinazione nell'immediato".*

Si rimanda all'esame integrale del verbale allegato per i dettagli e gli approfondimenti del caso.

**Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto**

Sussiste una non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e lo stato dei luoghi alla data dell'accesso.

**Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli**

Vedasi quanto indicato nella relazione notarile ipocatastale offerta in atti.

**Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Non sussiste il caso.

**Altre informazioni**

In occasione dell'accesso gli intervenuti<sup>7</sup> hanno precisato:

- a) In relazione a chi occupi, ovvero abbia la detenzione dell'immobile sopra indicato:

*"[..] Fanno riferimento a quanto precisato nel precedente verbale "[..]"*

- b) In relazione se il manufatto edilizio detiene dichiarazione di agibilità, APE e certificazioni di conformità degli impianti:

*"[..] Non esiste questo genere di documentazione richiesta "[..]"*

- c) In relazione se per il bene immobile sussiste censo, livello o uso civico e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

*"[..] A loro notizia non sussiste il caso "[..]"*

- d) In relazione se per il bene immobile è in grado di offrire un importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:

*"[..] Mediamente il costo ascende a 100 euro/mese "[..]"*

- e) In relazione se per il bene immobile sono presenti eventuali procedimenti giudiziari:

*"[..] A loro notizia non sussiste il caso "[..]"*

- f) In relazione se per il bene immobile sono presenti ulteriori informazioni utili e/o necessarie:

*"[..] a) Causa morosità sono stati dismessi sia il contatore del gas che quello dell'acqua; b) lo stabile anche per le parti condominiali è sprovvisto di impianti a norma; c) esistono diffusi fenomeni di infiltrazione estesi in più punti della casa; d) verificare l'esistenza di un Amministratore di condominio in carica. "[..]"*

In occasione del verbale, questo consulente, invitava i dichiaranti ad offrire documentazione circa le indicate morosità, nonché il nominativo dell'Amministratore.

Sul punto i dichiaranti concludevano *"[..]" Precisano che laddove vi siano condizione nuove, di notizie immediatamente l'Ufficio.[..]"*.

Alla data di questa perizia non sono stati offerti nuovi elementi rispetto quanto indicato in precedenza.

<sup>7</sup>

**Ricostruzione del dominio**

Si riportano alcuni estratti della relazione notarile ipocatastale offerta.

**DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

\* - appartamento sito in Palermo, Corso dei Mille n. 276, ubicato al piano quarto con soprastante terrazzo al piano quinto, composto di 7 (sette) vani catastali, confinante con Corso dei Mille, con vano scala, con il Vicolo del Fervore e con il Cortile Pennino.

Censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **PALERMO**;

**Foglio 63, particella:**

- **318 sub 6, Corso dei Mille n. 276, piano 4,5, z.c. 2, ctg.**

**STORIA DEL DOMINIO**

Quanto oggetto della presente relazione si appartiene a , sopra generalizzato, in virtù dell'atto di donazione del giorno 1 dicembre 2008 ai rogiti del Notaio Giovanni Saporito di Palermo, Rep. n. 11.433, Racc. n. 4.178, registrato a Palermo il 15 dicembre 2008 al n. 10.711, trascritto a Palermo il 16 dicembre 2008 ai nn. 76.624/51.658 da potere dei propri genitori

, sopra generalizzati, ai quali si apparteneva per averlo acquistato - in regime di comunione legale dei beni - in virtù dell'atto di compravendita del 10 luglio 2000 ai rogiti del medesimo Notaio Giovanni Saporito di Palermo, Rep. n. 5.732, trascritto a Palermo in data 11 luglio 2000 ai nn. 27.981/20.943.

Si precisa che l'atto di donazione del giorno 1 dicembre 2008 ai rogiti del Notaio Giovanni Saporito di Palermo, Rep. n. 11.433, sopra indicato, è stato risolto per mutuo consenso con atto di risoluzione consensuale di donazione del 6 novembre 2013 ai rogiti del Notaio Giovanni Saporito di Palermo, Rep. n. 13.714, Racc. n. 5.843, registrato a Palermo il 7 novembre 2013 al n. 14.297/1T, annotato a Palermo il 7 novembre 2013 ai nn. 49.598/7.988.

Detto atto di risoluzione consensuale di donazione del 6 novembre 2013 ai rogiti del Notaio Giovanni Saporito di Palermo, Rep. n. 13.714 è stato dichiarato inefficace con sentenza n. 1897/2017 emessa dal Tribunale di Palermo, pubblicata in data 12 aprile 2017 nell'ambito del procedimento pendente innanzi al Tribunale di Palermo, R.G. n. 11189/2015, confermata con sentenza n. 1700/2023 emessa dalla Corte di Appello di Palermo, pubblicata in data 5 ottobre 2023, nell'ambito del procedimento pendente innanzi la Corte di Appello di Palermo, R.G. n. 2696/2017.

Sul punto vedi infra alla voce "OSSERVAZIONI".

Si rimanda integralmente all'esame della relazione menzionata per gli opportuni dettagli del caso.<sup>8</sup>

### Verifica urbanistico-edilizia

In relazione alla verifica urbanistico-edilizio, si precisa, come riportato nell'art. 5 dell'atto di Risoluzione consensuale di Donazione Rep. n. 13714, Racc. n. 5843 del 06/11/2013, che [..]" *l'edificio è stato realizzato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che allo stesso immobile, successivamente, non sono state apportate modifiche richiedenti licenza o concessione edilizia*" [..]. A seguire stralcio dell'atto menzionato.

<b>Articolo 5</b> -In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 40, comma secondo, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, le parti dichiarano, previo richiamo da me notaio effettuato ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 delle conseguenze penali disposte dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti, dichiara, ai sensi e per gli effetti del citato D.P.R. 445/2000, che la costruzione dell'unità immobiliare di che trattasi, e dell'edificio di cui essa fa parte, è stata iniziata ed ultimata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che allo stesso immobile - successivamente - non sono state apportate modifiche richiedenti licenza o concessione edilizia.-----
---

Nello specifico compulsando la planimetria catastale di impianto viene annotata quale data di presentazione il **29.12.1939**, dunque una data anteriore alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Cosiddetta *Legge urbanistica*.

Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la suddetta planimetria catastale, ad avviso dello scrivente, appaiono lievi difformità ascrivibili a diversa distribuzione interna regolarizzabili, ad avviso dello scrivente, attraverso una c.d. Cila tardiva i cui costi verranno decurtati al valore di stima definito. Infine non sussistono, ad avviso dell'esponente, i presupposti per il cosiddetto condono straordinario attivabile nei casi di trasferimenti di immobili nelle procedure concorsuali.

### 5 STIMA DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione è determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Nello specifico il bene immobile interessato risulta essere:

- Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Palermo al foglio 63 p.IIa 318 sub.6

<sup>8</sup> Cfr. allegato 5



età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<b>10-20 anni</b>				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
<b>21-40 anni</b>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
<b>41-60 anni</b>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Oltre 60 anni</b>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

L'immobile è costruito da oltre 60 anni come desumibile compulsando la planimetria catastale<sup>10</sup>.

Valore del coefficiente.....0,60

<sup>10</sup> Nel documento catastale viene annotata quale data di presentazione il 29.12.1939

Coefficiente di distribuzione interna

La presenza di una non ottimale distribuzione degli spazi o una altezza dell'immobile eccessivamente ridotta dà luogo ai seguenti coefficienti riduttivi:

<b>Coefficiente di distribuzione interna</b>	
Funzionale	1,00
Poco funzionale	0,95
Non funzionale	0,90

La distribuzione della pianta è funzionale, la disposizione dei locali è efficiente arricchita dalla presenza di numerose aperture quindi si ha:

Valore del coefficiente.....1,00

Coefficiente di estensione

Risulta intuitivo che il valore al metro quadrato di un immobile particolarmente esteso non può essere identico, a parità degli altri parametri, al valore al metro quadrato di un immobile di dimensioni ridotte.

Per operare la opportuna differenziazione tra immobili di dimensioni assai diverse si introducono i seguenti coefficienti:

<b>Coefficiente di estensione</b>	
Sino a 100 m <sup>2</sup>	1,00
da 101 a 150 m <sup>2</sup>	0,97
da 151 a 200 m <sup>2</sup>	0,94
Oltre 200 m <sup>2</sup>	0,91

In considerazione della superficie commerciale definita si ha il seguente valore del coefficiente:

Valore del coefficiente.....0,97

Coefficiente di livello di piano

<b>Edifici senza ascensore</b>	
Piano terreno e rialzato	0,97
Piano 1 e 2	0,90
Piano 3	0,80
Piano 4	0,70
Piano 5	0,55
Piano 6	0,40

Valore del coefficiente.....0,70

**Coefficiente di differenziazione globale**

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro medio situato in zona analoga a quella del bene oggetto di stima, consente di trovare il valore al metro quadro ricercato.

Di seguito i coefficienti determinati:

$$CDG = 0,60 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,70 = 0,4074$$

Il valore per metro quadro medio di una abitazione di nuova costruzione a seguito dell'indagine condotta ed a seguito delle deduzioni che si sono dovute fare in relazione alla zona della città in cui è ubicato l'immobile, considerata la condizione di luogo l'importanza e la centralità in seno al contesto urbano è di 1.518 euro/m<sup>2</sup>.

Moltiplicando a questo valore il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato, l'estensione dell'immobile ed il livello di definizione si otterrà il più probabile valore di mercato:

$$V = 123 \text{ mq} \times 1518 \text{ euro/m}^2 \times 0,4074 = \text{euro pari a } \mathbf{76.067,28 \text{ euro}}$$

A tale importo occorre decurtare i costi imputabili alla regolarizzazione in esito alle difformità riscontrate che viene stimato in 3.000 spese incluse.

Si definisce un valore di stima finale pari a **73.067 euro in c.t.**

A seguire fonte Nomisma compulsata.

Banca dati dei valori immobiliari		
Comune selezionato: Palermo		
Zona selezionata: Semicentro		
Microzona selezionata: Orto Botanico - Stazione C.le - Policlinico -		
Tipologia selezionata: Abitazioni civili		
Stato di manutenzione selezionato: Nuovo		
Minimo	Medio	Massimo
1270.86	1518.00	1765.14
I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2024		

**6 CONCLUSIONI**

Pertanto, il valore complessivo stimato relativo al bene immobile ubicato nella provincia di Palermo, con accesso da Corso dei Mille n. 276, censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 63 particella 318 sub.6, ammonta a € 73.067 euro in c.t..

Ringraziando per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 16 pagine oltre allegati.

Palermo 17 febbraio 2025

Il Perito stimatore  
(Ing. *Alessio Melis*)

**7 ALLEGATI**

1. Provvedimento di nomina;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Visura catastale;
4. Planimetria catastale;
5. Relazione notarile ipocatastale;
6. Atto di Risoluzione consensuale di Donazione;
7. Regesto fotografico;
8. Fonti utilizzate per la stima;