

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Floriana Lupo

FALLIMENTO ██████████ (N. 12/2021)

**Relazione di Consulenza Tecnica**  
**Stima del valore di mercato**

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7 - 7a, piano terra

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto architetto Enrico Lizzio, iscritto al n.3658 dell'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Palermo, con studio tecnico in via Valerio Villareale n. 59, in data 22.02.2022 è stato incaricato dall'avvocato Giuseppe Di Liberto, Curatore del fallimento della società ██████████ (n. 12/2021), di determinare il valore di mercato dell'immobile di proprietà della società fallita, sito in Palermo in via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, e consistente in un magazzino posto al piano terra. Ho effettuato quindi, in data 30.03.2022, un sopralluogo in via Carmelo Lazzaro n. 7, per eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto, ed appuntare ogni informazione ritenuta utile per lo svolgimento del mandato.

**2. BENE OGGETTO DELLA STIMA**

**2.1 Ubicazione**

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

L'immobile oggetto della stima consiste in un magazzino posto al piano terra di un edificio per abitazioni di otto piani fuori terra.

Questo edificio è stato costruito verso al fine degli anni '70, ed è ubicato lungo la via Carmelo Lazzaro, una delle strade che fiancheggiano il grande complesso dell'Ospedale Civico di Palermo (**foto n. 1**).

Lungo questa strada si è costituito un fronte con grossi edifici in linea multipiano dovuti all'espansione urbana degli anni '60 e '70, inseriti in un tessuto edilizio vario caratterizzato dalle case a schiera tipiche delle borgate. Il quartiere è in posizione quindi semicentrale, dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, nelle vie di attraversamento principali, sono presenti attività commerciali e servizi



di vario genere. Molti servizi presenti sono dovuti alla presenza dell'ospedale che caratterizza fortemente l'intero quartiere.

Il magazzino in oggetto è sito al piano terra e presenta due grandi aperture sulla strada, con i numeri civici 7 e 7/a (**foto n. 2 e 3**).

## 2.2 Descrizione e stato di manutenzione

### Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

L'edificio che ospita il magazzino in oggetto, è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con murature di tompagnamento in blocchi segati di calcarenite o di calcestruzzo di pomice. La facciata è rivestita interamente con intonaco civile, e la fascia dell'intero piano terra è rivestita per tutta l'altezza con lastre di granito intervallate a lastre di travertino.

L'intonaco della facciata però è distaccato in alcuni punti, soprattutto in corrispondenza delle parti a sbalzo, e necessita perciò di interventi di manutenzione. In particolare il cornicione del primo piano che aggetta esattamente sopra le aperture del magazzino in oggetto (**foto n. 4**).

Dal marciapiede si accede al magazzino attraverso le due grandi aperture su strada, chiuse da serrande avvolgibili in acciaio.

In occasione del sopralluogo del 30.03.2022 ho accertato che il magazzino a quella data era oggetto di lavori di manutenzione straordinaria non ancora completati.

Infatti, la società [REDACTED] s.r.l. in data 28.10.2019 ha preso in locazione l'immobile al fine di destinarlo a laboratorio e centro di diagnostica per immagini (**vedi paragrafo 2.4**).

La stessa società ha perciò curato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da magazzino (categoria catastale C2) a negozio (categoria catastale C1), ed avviato i lavori di trasformazione.

Il magazzino consisteva originariamente in un unico ambiente di forma allungata ed irregolare, con un servizio igienico con antibagno in fondo, come si evince dalla planimetria catastale depositata in catasto (**all. B**).

Attualmente il magazzino si presenta, invece, frazionato in numerosi ambienti delimitati da tramezzi in cartongesso (**vedi tav. 1.0 - all. C**).

Entrambe le vetrine su strada sono allo stato grezzo. Si accede dalla vetrina posta al numero civico 7/a ad una sala di accettazione (**foto n. 5**) dopo la quale ci sono una sala d'attesa e due corridoi (**foto n. 8 e 10**) che distribuiscono nove sale che saranno adibite a laboratori, sale diagnostica e sale visite (**foto n. 6, 7 e 11**). Ci sono alcuni vani di servizio e quattro gabinetti con antibagno.



Gli ambienti interni sono dotati di finestre che si affacciano, da una parte su una corte condominiale, dall'altra sulla rampa di accesso al piano cantinato sottostante.

Le finestre sono nuove e realizzate con profili di alluminio preverniciato.

L'altezza è stata uniformata a ml 2,70 per l'intera estensione dell'immobile mediante la realizzazione di controsoffitti modulari, che ospitano all'interno gli impianti **(foto n. 12)**.

Tutti i locali si presentano ancora senza porte ma completi di pavimenti in gomma ed impianti (idrico ed elettrico).

I lavori non sono stati ancora completati, pertanto non sono state ancora rilasciate le certificazioni di conformità degli impianti.

### 2.3 Superficie commerciale

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata sommando il 100% della superficie al netto dei muri perimetrali, il 100% della superficie dei muri perimetrali esclusivi, il 50% della superficie dei muri in comune con le proprietà limitrofe.

La superficie commerciale del bene risulta così di mq 262,00.

### 2.4 Dati catastali e possesso

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

L'immobile è individuato al **catasto fabbricati** dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Palermo:

- Foglio **61**, Particella **1603**, subalterno **83**;
- Categoria **C/1**, classe **8**, consistenza **mq 236**, superficie catastale **mq 260,00**;
- Rendita **Euro 5.889,18**.

La planimetria catastale depositata riporta la conformazione dell'immobile precedente ai lavori di ristrutturazione in corso, pertanto andrà aggiornata alla conclusione degli stessi **(all. B)**.

L'immobile risulta intestato a [REDACTED] **(all. B)**.

La società [REDACTED] gode dei **diritti reali di piena proprietà** sull'immobile, per averlo acquistato da potere della società [REDACTED] s.r.l. giusta atto di compravendita del 06.11.1989 in Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] **(all. A)**.



L'immobile al **catasto terreni** dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Palermo, ricade in:

- Foglio **61**, Particella **2209**;
- Qualità **Ente Urbano**;

L'estratto di mappa mostra che la particella 2209 è relativa all'intero grande fabbricato multipiano, costituito da tre corpi di fabbrica contigui (**all. B**).

\* \* \* \* \*

L'immobile risulta attualmente **in possesso** della società [REDACTED] S.R.L., giusta atto di **locazione ultranovennale** del 28.11.2019 in Notaio [REDACTED] di Palermo, [REDACTED]. Tale locazione **si rinnova per ulteriori nove anni** tacitamente.

## 2.5 Coerenze

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

L'immobile confina a Sud - Est con la via Carmelo Lazzaro, a Sud - Ovest con androne e corte del condominio con ingresso dal numero civico 9, a Nord con proprietà aliena, Fg. 61 part. 2393, ed a Sud - Est con la rampa che conduce al cantinato, con ingresso dal numero civico 5.

## 2.6 Regolarità urbanistica

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della stima, è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 85 del 06.01.1979 ed è munito della Dichiarazione di abitabilità n. 5908 del 23.05.1983 (**all. A**).

In tale documento l'immobile in oggetto, in particolare, è stato dichiarato agibile: *"Sono da dichiararsi agibili... a piano terra in via Lazzaro un locale a destra del secondo androne composto da un grande ambiente pilastrato e W.C."*.

\* \* \* \* \*

Attualmente l'immobile è sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria legittimati da una Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori (C.I.L.A.), prot. AREG/1437158/2020 del 07.12.2020. Alla conclusione dei lavori la C.I.L.A. non prevede il rilascio di un titolo, ma date le modifiche apportate alla distribuzione sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale mediante una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate, e verosimilmente una nuova agibilità mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità al Comune di Palermo.



### 3. CRITERI DI STIMA

Secondo la dottrina consolidata, ci si può avvalere di due criteri di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenze di quelle in esame.

Il primo metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del *paragone diretto*, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nei casi in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il secondo metodo di valutazione è il *metodo analitico* o per *capitalizzazione del reddito*. Come è noto, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, risulta dall'indice di utilità fornita, e pertanto il valore dovrebbe essere direttamente legato alla sua redditività. Tale valore, quindi, si può ricavare indagando tre fattori: le specifiche caratteristiche costruttive in relazione a quelle di altri beni che danno la stessa utilità; la sua possibilità di produzione economica; l'andamento del mercato, cioè della domanda e dell'offerta. L'esame, lo studio e l'analisi di tali fattori sono alla base della determinazione del prezzo. Per quanto detto, il prezzo di mercato è in funzione sia del reddito attuale che dei redditi futuri, e quindi si deve poter esprimere un giudizio di previsione sui redditi futuri e sui saggi di capitalizzazione ai quali questi redditi devono essere scontati all'attualità.

### 4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato si mediano i risultati ottenuti con i due criteri di stima illustrati nel paragrafo 3.



Per il metodo sintetico, il sottoscritto si è avvalso delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**O.M.I.**), che restituiscono per il Comune di Palermo - Zona Semicentrale/DELIMITATA: E.Basile - Montegrappa - Cliniche - Stazione C.le - Orto Botanico - cod. C4, microzona 2, i valori al mq per **Negozi** in stato conservativo **normale**, minimo € 800,00 - massimo € 1.400. Tali valori si riferiscono alla tabella per immobili a destinazione **Commerciale** (secondo semestre 2021).

L'immobile in oggetto è un magazzino con categoria catastale C1, e pertanto potrebbe essere adibito a negozio, anche di grandi dimensioni.

**L'appetibilità** del bene immesso oggi sul mercato, però, **è fortemente influenzata da due fattori**.

Il primo fattore riguarda **la pesante trasformazione** subita dall'immobile a causa dei lavori edilizi in atto per la realizzazione dello studio medico, che ha comportato il frazionamento del locale unico pilastro in numerosi ambienti connotati da impianti dedicati. Il secondo fattore riguarda, soprattutto, **la locazione** che impegna l'immobile per complessivi diciotto anni a decorrere dal novembre 2019 (par. 2.4). Pertanto l'acquisto di tale immobile potrebbe risultare appetibile come investimento legato alla rendita fissa della locazione, ma non per impiantare una nuova attività.

Come visto sopra l'immobile ha una **superficie commerciale** pari **mq 262,00** (par. 2.3).

Il sottoscritto ha quantificato per l'immobile avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale in € 1.200,00, per cui **la stima Sintetica risulta:**

valore €/mq 1.200,00 x superficie commerciale mq 262,00 = € 314.400,00.

Per il metodo della capitalizzazione del reddito, o analitico, il sottoscritto si è avvalso delle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**O.M.I.**), che restituiscono per il Comune di Palermo - Zona Semicentrale/DELIMITATA: E.Basile - Montegrappa - Cliniche - Stazione C.le - Orto Botanico - cod. C4, microzona 2, i valori locativi mensili al mq per **Negozi** in stato conservativo **normale**, minimo € 6,00 - massimo € 11,20. Tali valori si riferiscono alla tabella per immobili a destinazione **Commerciale** (secondo semestre 2021).

Il sottoscritto ha quantificato per l'immobile avente le caratteristiche descritte ed esaminate nei paragrafi precedenti, il canone di locazione mensile lordo in € 2.500,00 (€/mq 9,5), che produce un reddito annuo lordo di € 30.812,50.

Questa somma deve essere depurata delle spese di gestione del bene, che si quantificano del 20%, e diventa in c.t. un reddito netto di € 24.650,00.



**La stima analitica allora risulta:**

reddito netto € 30.812,50/ saggio di capitalizzazione 0,04 = € 616.250,00.

La media dei due valori di stima risulta:

(€ 314.400,00 + € 616.250,00) / 2 = € 465.325,00 (€/mq 1.700,00 circa).

**Il valore di mercato dell'immobile risulta in c.t. di € 465.300,00.**

Per determinare il **prezzo a base d'asta**, tenendo in considerazione i fattori di criticità che influenzano l'appetibilità del bene sopra esposti, e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di asta fallimentare rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica al valore di mercato una riduzione pari al 15%:

€ 465.300,00 x 0,85 = € 395.505,00, in c.t. € 395.500,00 (Prezzo a base d'asta)

**5. RIEPILOGO**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Palermo, in via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, e consiste in un magazzino posto al piano terra, frazionato in numerosi ambienti per essere adibito a studio medico diagnostico.

**BENE OGGETTO DELLA STIMA**

Immobile sito in Palermo, via Carmelo Lazzaro n. 7-7a, piano terra.

L'immobile in oggetto:

- consiste in un magazzino di proprietà della [REDACTED];
- si compone di un ingresso, nove sale, quattro gabinetti con antibagno ed alcuni locali tecnici;
- è ubicato nel comune di Palermo in **via Carmelo Lazzaro n. 7-7a**, piano terra;
- ha una superficie commerciale di **mq 262,00**;
- è registrato in catasto: Comune di Palermo - Foglio **61**. Part. **1603**, sub. **83**, categoria **C/1**, classe **8**, consistenza **mq 236**, superficie catastale **mq 260**, rendita **€ 5.889,18**;
- è intestato in catasto a [REDACTED] S.R.L..
- attualmente l'immobile è nel possesso della società [REDACTED] S.R.L., in forza di un atto di locazione ultranovennale stipulato nell'anno 2019.



Il valore di mercato dell'immobile, ricavato mediando i risultati ottenuti con la stima sintetica e con la stima analitica (par. 4), è risultato pari ad **€ 465.300,00**.

Per determinare il **prezzo a base d'asta** al valore ottenuto è stata applicata una riduzione del 15%, pervenendo al prezzo di **€ 395.500,00**.

Si allegano:

allegato A

- n. 1 Concessione edilizia n. 85 del 06.01.1979;
- n. 1 Dichiarazione di abitabilità n. 5908 del 23.05.1983;
- n. 1 Titolo di proprietà, atto di compravendita del 06.11.1989;

allegato B

- n. 1 estratto di mappa, Foglio 61, part. 2209;
- n. 1 visura catastale storica, Foglio 61, part. 1603, sub. 83;
- n. 1 visura catastale attuale, Foglio 61, part. 1603, sub. 83;
- n. 1 planimetria catastale, Foglio 61, part. 1603, sub. 83;

allegato C

- n. 1 tavola relativa al rilievo in scala 1:100;

allegato D

- n. 12 fotografie.

Palermo, 30.05.2022

arch. Enrico Lizzio

