

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] S.R.L (FALL.36/2020)

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

GIUDICE DELEGATO : *DOTT.GIUSEPPE RINI*

CURATORE FALLIMENTARE : *AVV. GIUSEPPE DI LIBERTO*

Perito Stimatore: *Ing. Alessio Melis*

GENNAIO 2023

SOMMARIO

1 PREMESSA E BENI IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA	PAG. 2
2 STRUTTURA DELLA RELAZIONE E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE	PAG. 2
3 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	PAG. 2
3.1 CONTESTO GENERALE	PAG. 2
3.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN PALERMO (PA) CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PALERMO AL FOGLIO 51 PARTICELLA 1231 SUB.25	PAG. 4
4 STIMA DEI BENI IMMOBILI	PAG. 11
4.1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	PAG. 11
4.1.1 VALORE DI MERCATO	PAG. 12
5 CONCLUSIONI	PAG. 12
6 ALLEGATI	PAG. 13

1 PREMESSA E BENI IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA

Il sottoscritto Ing. Alessio Melis con studio in Palermo via [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, nell'ambito della procedura concorsuale n.36/2020 Fallimento [REDACTED] s.r.l, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Sig. Avv. Giuseppe Di Liberto giusta autorizzazione del Sig. Giudice Delegato Dott. Giuseppe Rini, di stimare l'immobile attratto all'attivo fallimentare.

Nello specifico trattasi di un bene immobile ubicato in agro del Comune di Palermo, con accesso da via Silvio Pellico 9/11 censito al N.C.E.U foglio 51 particella 1231 sub.25 .

2 STRUTTURA DELLA RELAZIONE E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, le principali attività svolte risultano essere state le seguenti:

- acquisizione visure storiche e schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio (Ex Agenzia del Territorio);
- accesso agli atti presso il Comune di Palermo;
- indagine di mercato.

Le attività precedentemente descritte, consentivano di acquisire la documentazione prodromica finalizzata al riscontro sui luoghi, alla verifica sullo stato di consistenza e alla corrispondenza con i documenti autorizzativi ottenuti. In tal guisa questo perito, al fine di completare compiutamente le attività, effettuava i sopralluoghi *in situ*¹ nella giornata del 9 novembre 2022. Si rimanda all'esame integrale del verbale per i dettagli del caso².

3 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1 CONTESTO GENERALE

Il bene immobile oggetto d'esame, è ubicato in agro del Comune di Palermo a piano terra, in particolare in uno stabile a più elevazioni fuori terra , con accesso dalla via Silvio Pellico n.9/11, zona semicentrale della città di Palermo. In particolare il manufatto edilizio ricade nel quartiere Zisa, quartiere che prende il nome dal Palazzo della Zisa³ dal quale il manufatto edilizio dista circa 300 metri in linea d'aria.

Il contesto urbano si caratterizza per una alta densità abitativa, prevalentemente di tipo economico, arricchita da una significativa presenza sia di attività commerciali di dettaglio che attività terziarie (scuole, uffici privati) e di uffici pubblici.

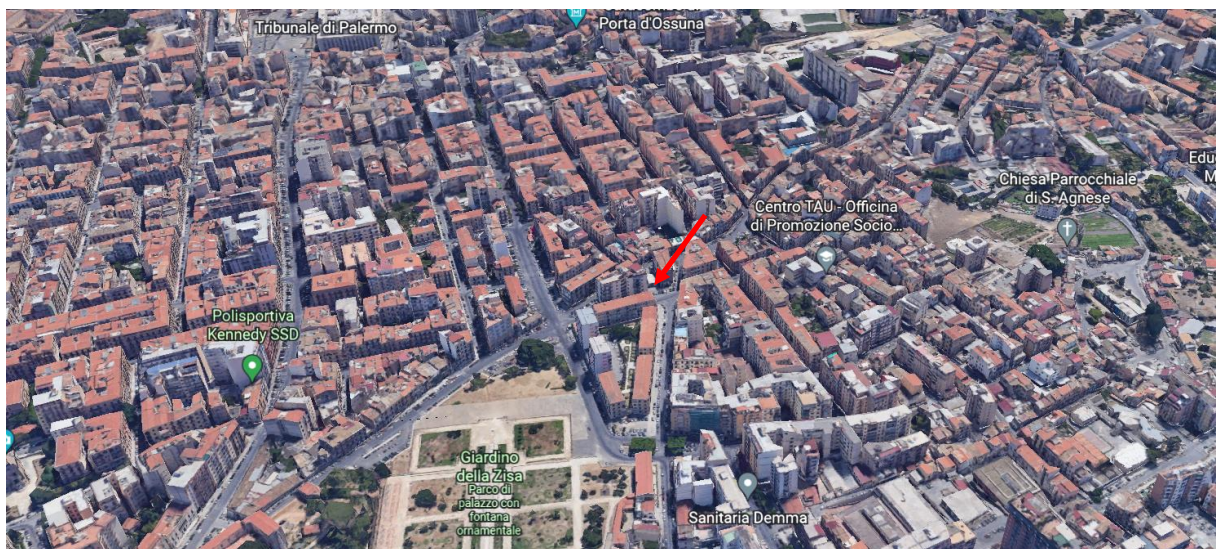
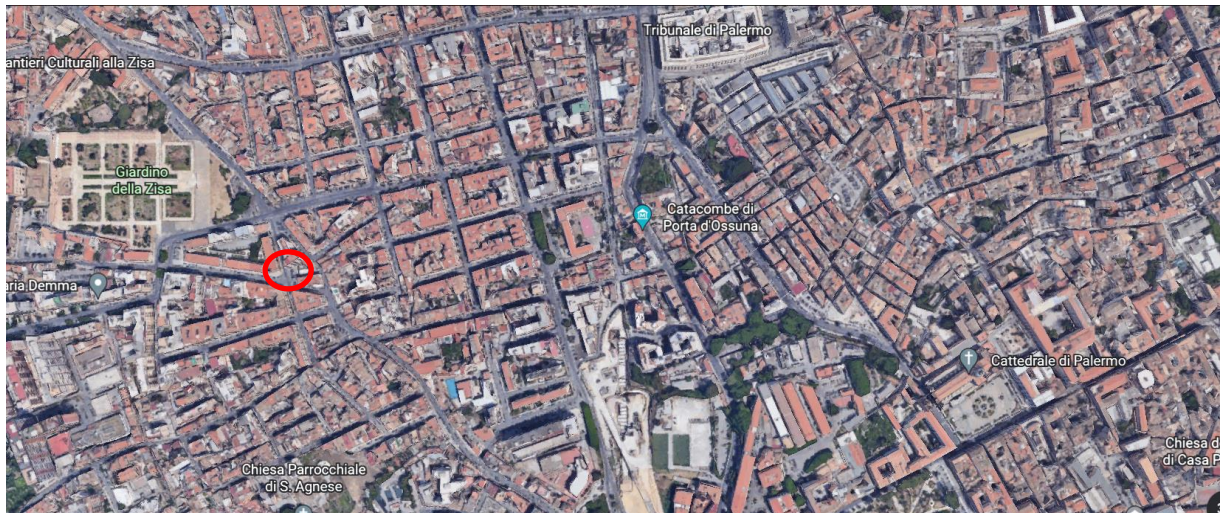
¹ Alla presenza, oltre che dello scrivente, di un Professionista delegato dalla Curatela .

² Cfr. allegato A/2

³ Tra i maggiori esempi di architettura arabo-normanna di Sicilia che è patrimonio mondiale dell'umanità dal 2015

In particolare, attratto all'attivo fallimentare, è un manufatto ubicato a piano terra, a destinazione commerciale, con accesso dalla via Silvio Pellico civico 9/11, bretella viaria secondaria, diramazione della via Colonna rotta⁴ che collega Piazza Noce a Porta Nuova⁵.

Di seguito un inquadramento, su foto aerea⁶, con indicata l'area ove insiste la unità immobiliare in parola.



⁴ continuazione della via Noce

⁵ Dunque piazza indipendenza ove ricadono il Palazzo Reale e accesso a corso Vittorio Emanuele

⁶ Fonte Google Earth

3.2 Unità immobiliare sita in Palermo con accesso da via Silvio Pellico 9/11 censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 51 particella 1231 sub.25.

Descrizione dell'immobile

Il bene immobile in parola, ubicato al piano terra di uno stabile a più elevazioni fuori terra, è accessibile da via Silvio Pellico civico 9/11. Il manufatto edilizio, che ha una destinazione commerciale, presenta plurime luci/vetrine su pubblica via, in particolare sia sulla via Silvio Pellico che su un andito pubblico limitrofo all'accesso.

A seguire alcune riprese fotografiche.





Trattasi di un manufatto di forma irregolare a destinazione commerciale, che alla data del sopralluogo risulta adibito a sala scommesse, costituito dai seguenti locali:

- ampio locale adibito a sala scommesse;
- locale adibito a *slot machine*;
- due locali wc, ad uso dei clienti, di cui uno per disabili;

con una partizione ed una porta disimpegnata si giunge a:

- tre locali adibiti ad uffici;
- un ripostiglio adibito a locale tecnico;
- un ripostiglio;
- due wc ad uso del personale interno.

I locali presentano controsoffitto con impianti di climatizzazione integrati.

A seguire alcune riprese fotografiche interne



Foto particolare sala scommesse



Foto particolare sala slot machine

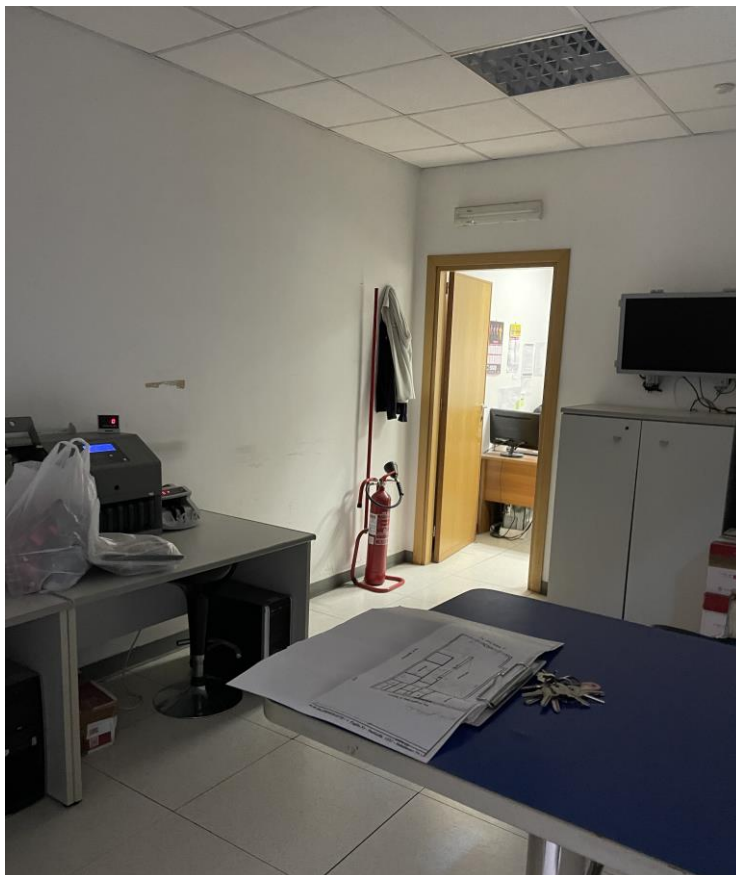


Foto particolare locale ufficio

Si rimanda al regesto fotografico compiegato alla presente per maggiori riprese fotografiche.⁷

A seguire scheda con le principali caratteristiche rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Palermo
Riferimenti Catastali	N.C.E.U. Foglio 51 particella 1231 sub.25
FINITURE	
Pareti esterne	intonaco civile per esterni con strato di finitura
Pareti interne	intonaco civile per interni con strato di finitura e tinteggiatura a vari colori
Pavimento	Ceramica/gres
Infissi interni	legno
Infissi esterni	Acciaio/vetro
IMPIANTI	
Elettrico	presente
Idrico-fognario	presente
Riscaldamento/ condizionamento	presente
Altro	Non sono state offerte le certificazioni di conformità degli impianti ⁸ .
STATO GENERALE	
buono	L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione.

Ubicazione

Comune Palermo con accesso da via Silvio Pellico n.9/111

Confini

Il manufatto edilizio confina con via Silvio Pellico, con andito pubblico, con via Guglielmo il Buono e con proprietà aliene

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Palermo.

Intestatari: ██████████ SRL Sede in PALERMO (PA) 1/1

Fg.	P.IIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
51	1231	25	T	2	C/1 (*)	9	187 MQ	Totale: 214 m ²	Euro 5.437,31

* *negozi e botteghe*

Stato di possesso dell'immobile

In occasione degli accessi eseguiti è emerso che l'immobile è occupato da persone e cose.

⁷ Cfr. allegato A/3

⁸ Fatto salvo il certificato di conformità dell'impianto elettrico offerto in sede di accesso agli atti che viene compiegato in allegato alla presente relazione.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione degli accessi emerge:

- lieve differente distribuzione planimetrica;
- modifiche fronte prospiciente via Guglielmo il Buono.

Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli e/o vincoli giuridici in capo all'immobile

A seguire si riporta un estratto delle ispezioni ipotecarie eseguite⁹

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2021 - Registro Particolare 6229 Registro Generale 7924
Pubblico ufficiale CITROLO MAURIZIO Repertorio 23457/6690 del 17/02/2021
ATTO TRA VIVI - MODIFICA DELL'ATTO ISTITUTIVO DI TRUST
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 27/09/2022 - Registro Particolare 36681 Registro Generale 46118
Pubblico ufficiale LA SETA MARIA ADELAIDE Repertorio 13667/8268 del 22/09/2022
ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del 06/10/2022 - Registro Particolare 37795 Registro Generale 47564
Pubblico ufficiale MORICI MARIA ANTONIETTA Repertorio 50079/12022 del 26/02/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali
4. ANNOTAZIONE del 06/10/2022 - Registro Particolare 4652 Registro Generale 47583
Pubblico ufficiale LA SETA MARIA ADELAIDE Repertorio 13667/8268 del 22/09/2022
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI



Direzione Provinciale di PALERMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 19/01/2023 Ora 18:12:32
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente MLSLSS

Ispezione n. T476692 del 19/01/2023

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8804 del 2010

5. ISCRIZIONE del 31/10/2022 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 52011
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio 29390/2019 del 17/10/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

⁹ Accertamento alla data del 19/01/2023, si rimanda alla documentazione compiegata alla presente cfr. allegato B/1

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Regolarità Urbanistico-Edilizia

In occasione dell'accesso agli atti svolto da questo consulente è stata offerta da parte del Comune di Palermo della documentazione di seguito illustrata.

L'intero stabile, ove ricade l'unità immobiliare in parola, è stato edificato in forza della licenza edile n.261 del 15/02/1962 cui seguiva una certificazione di abitabilità/agibilità prot.13543 del 08/11/1966 che dichiarava agibile l'intero piano terra con destinazione di magazzino.

In seguito alla esecuzione di interventi, ed alla conseguente modifica di destinazione d'uso per il manufatto in esame, sono stati rilasciati:

- autorizzazione edilizia n.245 del 23/12/2010 in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 per opere sommariamente consistenti in "*cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare da magazzino ad attività commerciale con opere*"
- certificato di agibilità prot.487842 del 29/06/2011 relativa a "*unità immobiliare sita in Palermo via Silvio Pellico 9 e 11, piano terra destinata ad attività commerciale identificata al catasto fabbricati di Palermo al foglio 51, particella 1231 sub 25 categoria C/1 composta da ampio locale, altri quattro locali, quattro wc due ripostigli e spazi di disimpegno come meglio evidenziato nell'allegata planimetria catastale che è parte integrante del presente certificato*".

Sulla scorta della documentazione offerta non appare siano stati rilasciati ulteriori titoli e/o autorizzazioni sul bene immobile in parola.

Si segnala che dal confronto tra la documentazione autorizzativa offerta e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso si rilevano le seguenti difformità:

- lievi differenze nella distribuzione planimetrica interna.
- modifiche fronte prospiciente via Guglielmo il Buono.

Per quanto attiene gli interventi edilizi relativi alla diversa distribuzione planimetrica, a parere dello scrivente, è possibile rimediare con l'ausilio di una CILA tardiva per opere eseguite cui far seguire un atto di aggiornamento catastale. Per quanto attiene la modifica del fronte prospiciente via Guglielmo il Buono, a parere dello scrivente, trattasi di ripristinare lo stato dei luoghi a quanto già assentito con autorizzazione edilizia.

Le suddette attività si stima abbia costi per un complessivo di 5.500 euro.

Verifiche sulla proprietà

Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata, emerge che l'unità immobiliare in esame non sia gravata da censo, e livello e che pertanto sussiste la piena proprietà. Si aggiunga che con atto rep. 13667 del 22 settembre 2022, alle minute del notaio

Dott.ssa Maria Adelaide La Seta, il bene immobile è di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] s.r.l.¹⁰

Ulteriori utili notizie

In occasione dell'accesso si sono acquisiti ulteriori elementi, in particolare a seguire, vengono indicati i quesiti posti e le precisazioni offerte in sede di accesso sui luoghi:

- 1) In relazione allo stato di possesso :*" attualmente la società [REDACTED] srls è mera detentrica dell'immobile essendo stato risolto giudizialmente il contratto di locazione a suo tempo stipulato con la [REDACTED] srl"*
- 2) In relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale sia che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati e/o che risulteranno non opponibili all'acquirente: *"non ha nostra conoscenza"*.
- 3) In relazione alla condizione che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: *"non ha nostra conoscenza"*
- 4) In relazione all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *"tutte le quote ordinarie e straordinarie di natura condominiale maturate sino alla vendita gravano sulla Curatela"*
- 5) In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari *"non sussiste il caso"*

4 STIMA DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione è determinare il valore di stima del bene immobile acquisito all'attivo della procedura. Nello specifico il bene immobile interessato risulta essere:

- *Unità immobiliare ubicata in Palermo con accesso da via Silvio Pellico 9/11 censita al N.C.E.U al foglio 51 particella 1231 sub.25.*

4.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, in ragione delle condizioni specifiche dei beni immobili, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico il metodo consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto ai beni immobili da stimare.

Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto¹¹. Preliminarmente è stata determinata l'estensione dell'immobile calcolata in base alla superficie

¹⁰ Cfr. allegato B/3

¹¹ Nomisma , offerte di vendita, etc

convenzionale o superficie commerciale alienabile¹², con le tolleranze consentite, per le quali occorre tener conto sia della forma dell'immobile che delle difficoltà oggettive incontrate per il suo rilievo.

Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il valore di stima ricercato.

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta :

$$Vmb = Po \times Sb$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po = prezzo unitario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

4.1.1 Valore di mercato

In relazione alle fonti consultate, avuto riguardo (nei confronti dell'acquirente) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene congruo un prezzo unitario pari a 1.200 euro/mq.

La superficie commerciale ¹³ determinata è pari a 240 mq in c.t..

Da cui si ottiene: 240 mq x 1.200 euro/mq = 288.000 euro.

L'importo così determinato deve essere decurtato dei costi per le criticità incluso onorari stimate in 5.500 euro in c.t..

Da cui si ottiene 288.000euro-5.500euro= 282.500 euro.

Valore stimato = 282.500 euro.

5 CONCLUSIONI

Alla luce delle superiori considerazioni di seguito si riportano le sintetiche descrizioni dei beni predisposte:

Lotto

Unità immobiliare, ubicata a piano terra, di uno stabile con più elevazioni fuori terra. Bene immobile sito in agro del Comune di Palermo con accesso da via Silvio Pellico 9/11, il manufatto edilizio a destinazione commerciale è dotato di agibilità prot.487842 del 29/06/2011. Dall'esame condotto sono emerse difformità illustrate nel corpo della relazione. Valore di stima definito = 282.500 euro.

¹² Avuto riguardo alle indicazioni del DPR 138/98 smi e del MOSI

¹³ Avuto riguardo alle indicazioni del DPR 138/98 smi e del MOSI

Ringraziando per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 13 pagine oltre allegati.

Palermo, 20 Gennaio 2023

Il Perito stimatore
(Ing. Alessio Melis)



6 ALLEGATI

SEZIONE A Generale

1. Nomina
2. Verbale di sopralluogo
3. Regesto fotografico

SEZIONE B Speciale

1. Documentazione Catastale e ipotecaria
2. Documentazione offerta dal Comune di Palermo
3. Atto rep.13667 del 22/09/2022 Notaio Dott.ssa Maria Adelaide La Seta