

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTI

III.mo Sig. G.D.: Dr. Mauro Terranova

[REDACTED] (N. 09/12)

Consulenza Tecnica

Stima del valore di mercato dell'immobile
sito in Palermo, via Vincenzo Errante, 31.

arch. Enrico Lizzio

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTI

III.mo Sig. G.D.: Dr. Mauro Terranova

Relazione di Consulenza Tecnica

Stima del valore di mercato dell'immobile

sito in Palermo, via Vincenzo Errante, 31.

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, è stato incaricato dall'avvocato Marco Mormile, Curatore del fallimento [REDACTED] (n. 09/12), di determinare il valore di mercato dell'immobile sito in Palermo, in via Vincenzo Errante n. 31, di proprietà della società fallita.

Ho effettuato quindi un sopralluogo in via Vincenzo Errante n. 31, 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

L'immobile oggetto della stima consiste in un laboratorio posto al primo piano sottostrada di un edificio per civile abitazione di otto elevazioni fuori terra, costituite da una fascia a piano terra con dei magazzini, un piano

ammezzato con interpiano ridotto, per uffici, e sei piani per appartamenti. Questo edificio è ubicato ad una estremità della via Vincenzo Errante, dove questa si collega alla via del Vespro, nel quartiere ad Ovest della stazione ferroviaria Centrale di Palermo. Questo quartiere è nato alla fine dell'800, previsto dal Piano Giarrusso, ed è caratterizzato da una rete di strade ortogonali, che delimitano degli isolati regolari. La porzione di isolato occupata dall'immobile è però irregolare perché è proprio quella estrema, e quindi delimitata oltre che dalle strade ortogonali, anche dalla via del Vespro, che ha un andamento irregolare poiché si tratta di una delle strade che anticamente consentivano di uscire dalla città murata, verso l'entroterra (in particolare, la via del Vespro era la strada che usciva dalla Porta Sant'Agata).

L'immobile si trova allora in posizione centrale, subito ai margini del centro storico, ed in prossimità del parco del Policlinico che ospita le cliniche universitarie, in un quartiere dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vie di attraversamento principali sono presenti, allora, attività commerciali e servizi di vario genere, oltre al grande mercato dentro il centro storico, oltre Porta Sant'Agata, ed alle grandi strutture ospedaliere.

Gli edifici di questo quartiere, che saturano gli isolati, sono quasi sempre palazzine dell'inizio del '900, di quattro o cinque elevazioni fuori terra, quindi l'immobile in oggetto, che è stato costruito nel 1990, ed ha otto elevazioni fuori terra, si differenzia notevolmente dal tessuto circostante.

L'accesso agli uffici del piano ammezzato ed alle abitazioni dei piani superiori avviene da una portineria, posta sulla via del Vespro al n. 64, mentre il laboratorio in oggetto, che occupa il piano sottostrada dell'immobile, ha l'ingresso sulla via Vincenzo Errante, al n. 31. Tutto il piano

terra presenta dei negozi, sia lungo la via del Vespro che lungo la via Errante.

2.2 Descrizione e stato di manutenzione

Immobile sito in Palermo, via V. Errante n. 31, piano primo sottostrada.

L'edificio che ospita il laboratorio 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 di attacco al marciapiede è rivestita con lastre di marmo.

Anche il parapetto dei balconi è realizzato in parte in cemento armato, e quindi intonacato, e sormontato da una ringhiera. L'intonaco della facciata però presenta delle porzioni interessate da distacchi, e necessita perciò di alcuni interventi di manutenzione.

L'ingresso al laboratorio avviene da una grande apertura a piano terra, al numero civico 31 della via Errante, chiusa da una saracinesca avvolgibile motorizzata. Subito dietro la saracinesca si trova un grande cancello in tubi quadri di ferro, che consente di proteggere l'ingresso, anche quando la saracinesca rimane alzata.

Una larga rampa in pendenza conduce dall'ingresso al primo vano, in basso, che ospita un ufficio, chiuso con una parete a vetri e profili di alluminio.

L'altezza all'ingresso è di ml 3,95, ma in fondo alla rampa l'altezza è considerevole, di ml 6,50. Dall'ufficio, che ha un'altezza di ml 3,10, si scende ancora per alcuni gradini, e si raggiunge il piano di calpestio dell'intero laboratorio.

Il laboratorio è costituito da un grande ambiente unico di forma irregolare, con i macchinari per la lavorazione dei metalli, dal quale si accede ad un altro grande vano rettangolare, adibito alla placcatura dei metalli. L'altezza del soffitto è di ml 3,50.

Alcune aperture alte cm 70 ca e larghe alcuni metri collegano in alto i due vani tra loro, ed il vano principale con il vano della rampa. Altre aperture alte cm 70 ca e larghe diversi metri collegano il vano principale con l'ambiente di luce, attraverso l'indiana con la grata di ferro ricavata sotto il marciapiede della via V. Errante. Tutte queste finestre hanno infissi in profili di ferro e vetri retinati.

Dal vano principale si accede a due gabinetti, filtrati da piccoli vani antibagno, e ad un grande spogliatoio con doccia.

I pavimenti sono rivestiti con mattoni di graniglia di cemento e scaglie di marmo, le pareti sono intonacate, mentre i soffitti sono intonacati con il solo strato di rinzaffo grezzo.

Le finiture necessitano di interventi di manutenzione, perché, anche se l'immobile è stato costruito da poco più di venti anni, l'utilizzo intensivo del laboratorio con la lavorazione dei metalli ha comportato l'usura dei materiali ed il deposito di scorie di vario tipo.

L'impianto idrico, infatti, necessita di revisione e riparazioni. L'impianto elettrico, invece, è di ottima fattura, poiché doveva servire le numerose macchine, adibite alle varie lavorazioni, e quindi è realizzato con molte tubazioni rigide esterne, molti quadri di controllo, e molti terminali con prese industriali. Tutto l'impianto è verosimilmente realizzato a norma di legge, poiché gli ambienti godevano di tutte le autorizzazioni previste.

Inoltre, nel locale è presente un grosso impianto di aerazione, filtraggio e smaltimento fumi, poiché le lavorazioni sotto cappa, nel vano adibito alla placcatura elettrolitica dei metalli (che ospita n. 6 vasche sotto cappa), comportano l'allontanamento e lo smaltimento dei fumi di lavorazione.

Questo impianto è realizzato con tubazioni cilindriche in acciaio zincato, con varie bocche di partenza e filtri ispezionabili, e conferisce i fumi ad una canna fumaria costruita all'esterno dell'edificio, addossata ad una parete cieca, che raggiunge e supera la sommità dell'immobile.

2.3 Superficie convenzionale

Immobile sito in Palermo, via V. Errante n. 31, piano primo sottostrada.

La superficie convenzionale dell'immobile è calcolata sommando la superficie al netto dei muri perimetrali, la superficie intera dei muri perimetrali esclusivi, la metà della superficie dei muri in comune con le proprietà limitrofe.

La superficie convenzionale del bene risulta così di mq 314,12.

2.4 Dati catastali e possesso

Immobile sito in Palermo, via V. Errante n. 31, piano primo sottostrada.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Palermo nel foglio 62, dalla particella 1317 subalterno 3, e dalla particella 1317 subalterno 47, con categoria C/3, classe 6, consistenza mq 215 e rendita Euro 277,60.

Risulta intestato [REDACTED] con sede in Palermo.

2.5 Coerenze

Immobile sito in Palermo, via V. Errante n. 31, piano primo sottostrada.

L'immobile confina a Sud con la via Vincenzo Errante, dove questa confluisce nella via del Vespro, ad Est con una proprietà aliena, ad Ovest con la via del Vespro, ed a Nord con una proprietà aliena.

2.6 Regolarità urbanistica

Immobile sito in Palermo, via V. Errante n. 31, piano primo sottostrada.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della stima, è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 123 del 05.04.1989 e della successiva concessione n. 231 del 09.05.1990.

L'immobile è in possesso della certificazione di abitabilità, rilasciata il giorno 08.08.1990.

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 quelli 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 linda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, 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 quello per *capitalizzazione del reddito*.

Come è noto, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, risulta dall'indice di utilità fornita, praticamente, il valore dovrebbe essere direttamente legato alla sua redditività. Infatti, tale valore si ricava secondo tre ordini di motivazioni: 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 motivazioni sono alla base della determinazione del prezzo. Per quanto detto, il prezzo di mercato è in funzione del reddito attuale e 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 V. Errante n. 31, piano primo sottostrada.

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

Per il metodo sintetico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ho quantificato per l'immobile, avente le caratteristiche descritte ed esaminate nel paragrafo 2, il valore del metro quadrato di superficie linda commerciale in € 1180,00, per cui la stima Sintetica risulta:

valore €/mq 1270,00 x superficie convenzionale mq 314,12 = € 398.932,40.

Per il metodo della capitalizzazione del reddito, o analitico, avvalendomi delle indagini di mercato e delle indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ho potuto quantificare per l'immobile avente le caratteristiche descritte ed esaminate nel paragrafo 2, il canone mensile lordo in € 1050,00, che produce un reddito annuo lordo in c.t. di € 12.941,00.

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 € 10.353,00.

La stima analitica allora risulta:

reddito netto € 10.353,00/ saggio di capitalizzazione 0,03 = € 345.100,00

La media dei due valori di stima risulta:

(€ 398.932,40 + € 345.100,00) /2 = € 372.016,20 (valore €/mq 1184,30).

Il valore di mercato del bene è in cifra tonda di € 372.000,00.

5. RIEPILOGO

Il bene oggetto della presente stima, consiste in un laboratorio artigiano, sito in Palermo, in via Vincenzo Errante n. 31, al primo piano sottostrada, costituito da una grande rampa, un piccolo ufficio, due grandi ambienti di lavoro, con uno spogliatoio con doccia e due gabinetti.

L'immobile è di proprietà della società fallita, è individuato al N.C.E.U. al Fg. 62, part. 1317 sub. 3 e part. 1317 sub. 47, ed ha una consistenza pari a mq 314,12 di superficie convenzionale.

Il valore di mercato dell'intero bene ottenuto mediando i risultati ottenuti con il procedimento di stima sintetica e con il procedimento di stima analitica, risulta in cifra tonda di € 372.200,00.

Si allegano

- n. 1 visura catastale;
- n. 1 planimetria catastale in scala 1:200;
- n. 1 pianta di rilievo in scala 1:100;
- n. 10 Fotografie.

Palermo, 04.07.2012

arch. Enrico Lizzio



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemiladodici, il giorno..... del mese di, dinanzi a
NOI, Giudice delegato della Sezione
fallimentare del Tribunale di Palermo, è comparso l'architetto Enrico Lizzio, il
quale ha chiesto di asseverare con giuramento la relazione di consulenza
che precede. Ammonito ai sensi di legge, lo stesso presta giuramento di rito,
ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

IL C.T.U.

IL GIUDICE

FALLIMENTO [REDACTED] (N. 09/12)

Stima del valore di mercato dell'immobile
sito in Palermo, via Vincenzo Errante, 31.

1.

Visura catastale
Planimetria catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2012

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice: G273)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO
	Foglio: 62 Particella: 1317 Sub.: 47

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		62	1317	3 47	2		C/3	6	215 m ²	Euro 277,60 L. 537.500	SCRITTURA PRIVATA del 26/06/1997 n . 15312 .1/1997 in atti dal 04/12/1998	

Indirizzo	VIA VINCENZO ERRANTE n. 31 piano: S1;
Notifica	-
Annotazioni	passaggi intermedi da esaminare

INTESTATO



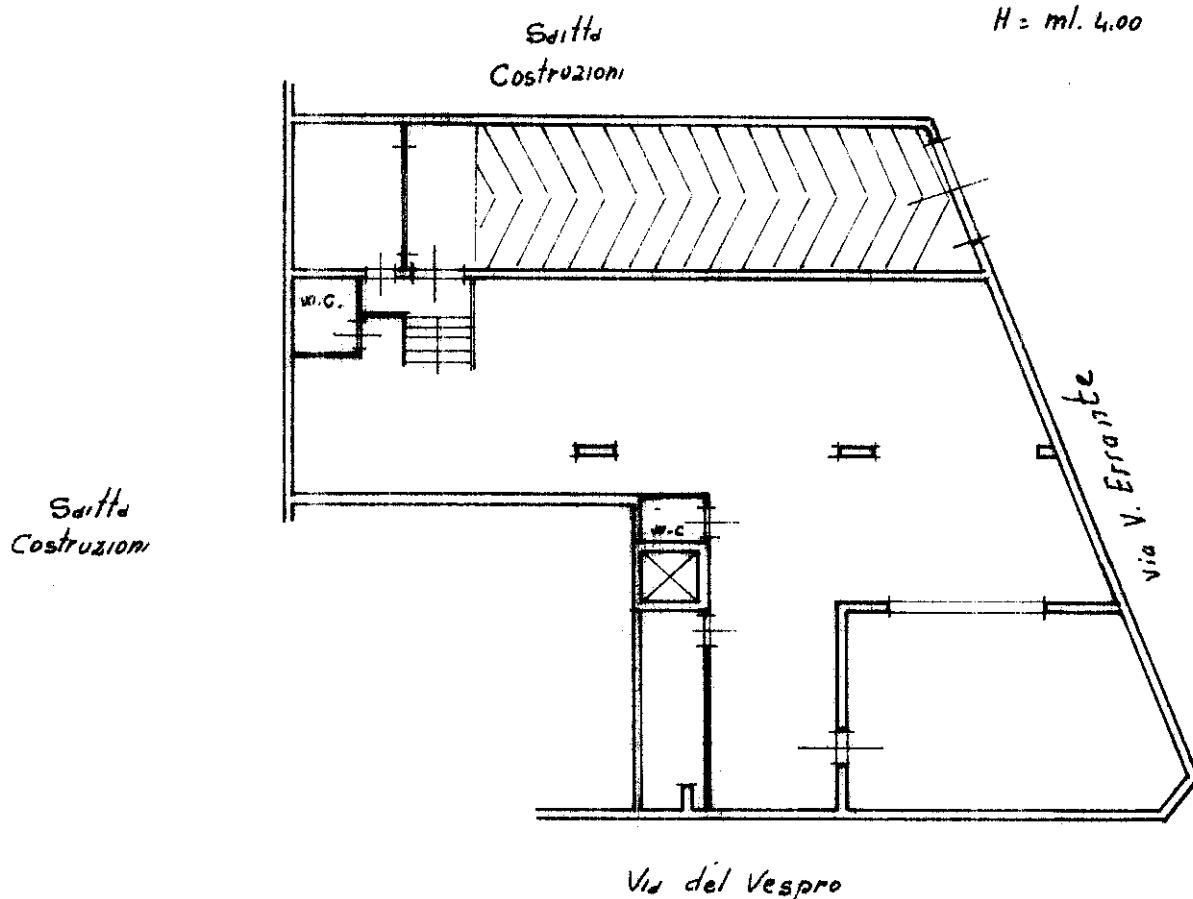
Rilasciata da: Servizio Telematico

MODULARIO
F rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT EE.**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

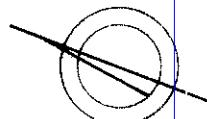
MOD. BN (CEU)

LIRE
250Planimetria di u.i.u. in Comune di **PALERMO** via **Vincenzo Errante** civ. **31**

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2012 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 62 - Particella: 1317 - Subalterno: 47 >

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
 $H = ml. 4.00$ 

10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Compilata dall' **Ing. Michelangelo Saitta**
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria eseguita

GIO 1990

Data presentazione: 29/06/1990 - Data: 12/06/2012 - Richiedente: LZZNRC64P30G273W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di Palermo

1317

47

1317

3

data 28/02/1990

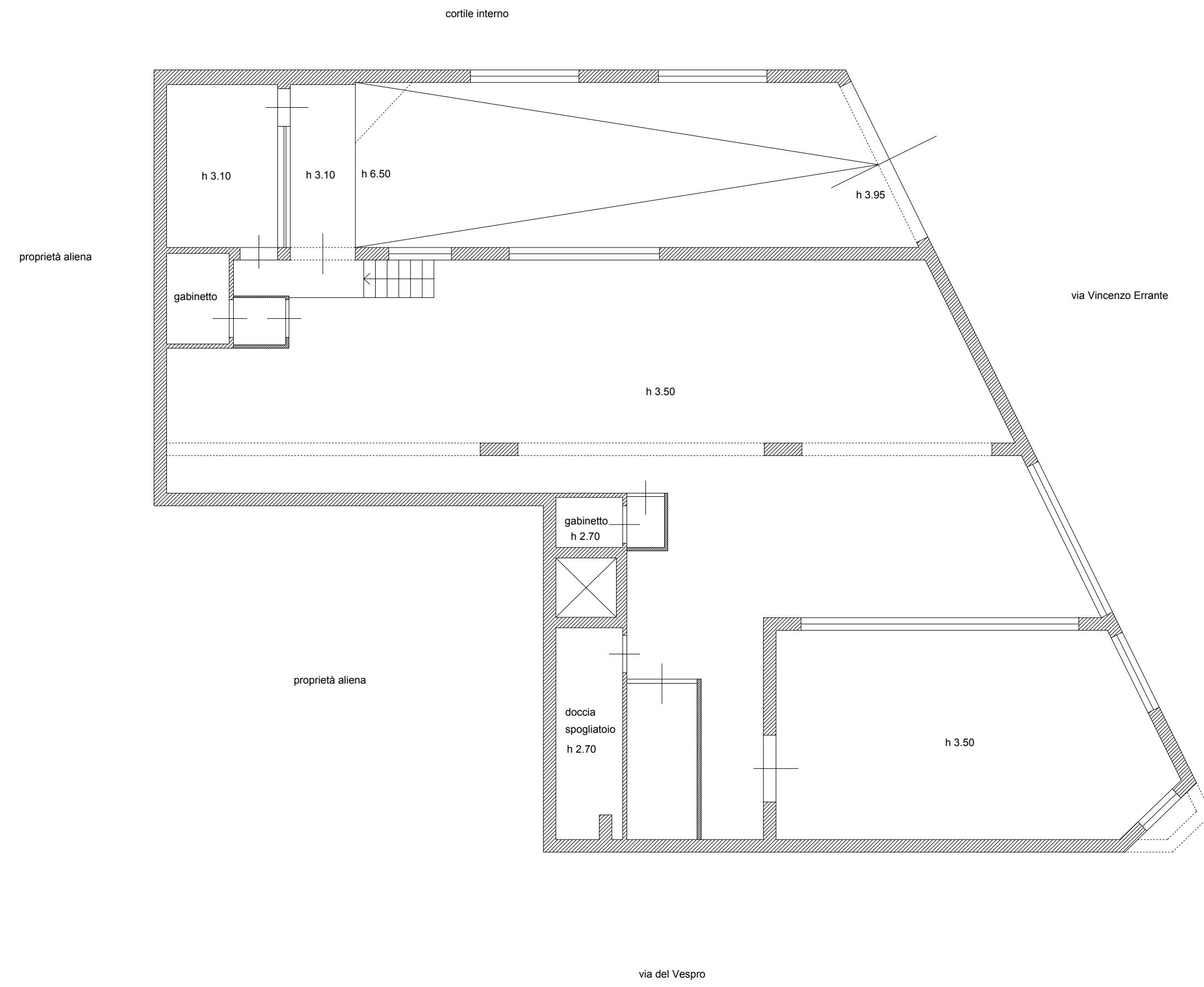
Firma

FALLIMENTO [REDACTED] (N. 09/12)

Stima del valore di mercato dell'immobile
sito in Palermo, via Vincenzo Errante, 31.

2.

Pianta scala 1:100



[REDACTED]	tav. 1.1
Rilievo : pianta (Fg.62, part.1317, sub.47 - piano sottostrada)	29.06.2012
Enrico Lizzio, architetto via Villareale, 59 Palermo 091 332104	1:100

FALLIMENTO [REDACTED] (N. 09/12)

Stima del valore di mercato dell'immobile
sito in Palermo, via Vincenzo Errante, 31.

3.

Fotografie



foto n. 1 - Fallimento [REDACTED]

- Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.



foto n. 2 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.

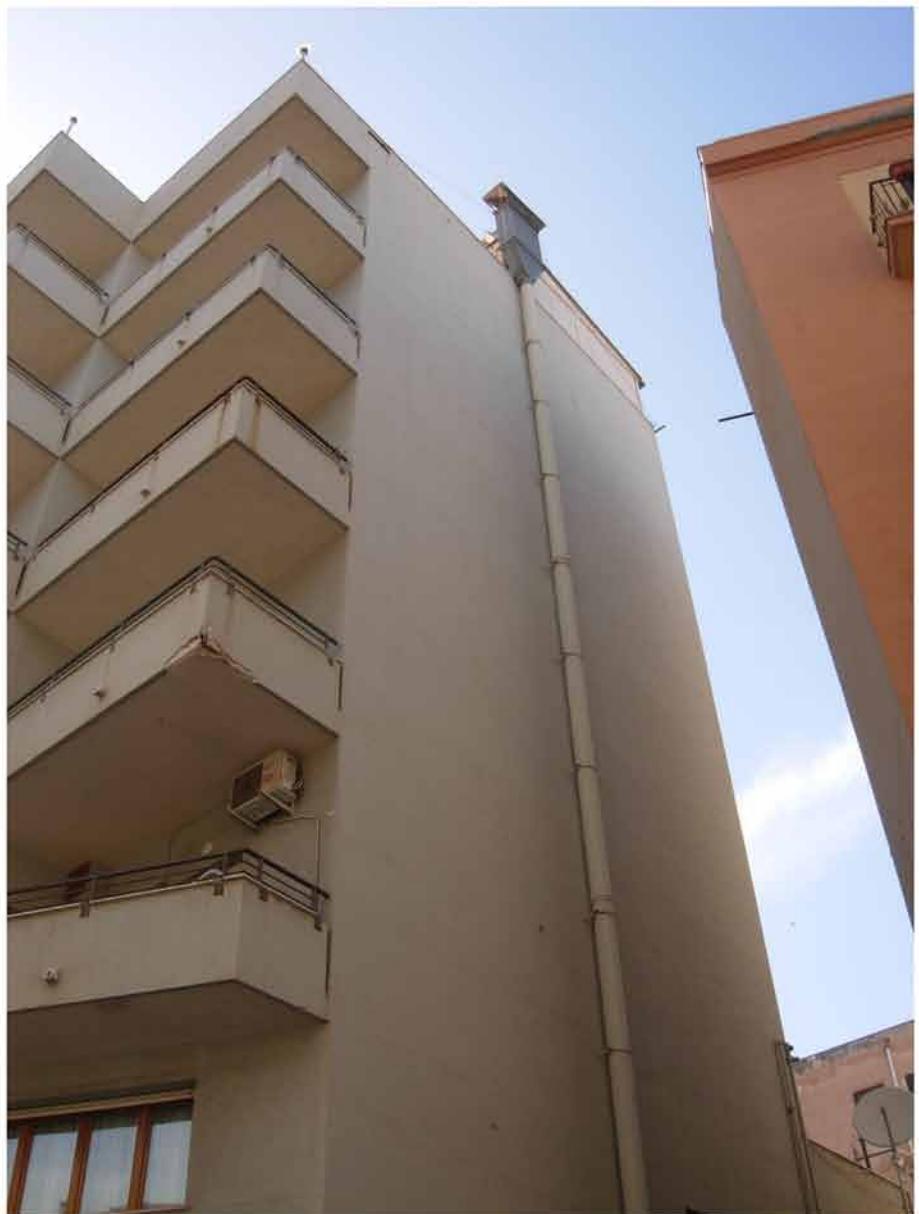


foto n. 3 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.

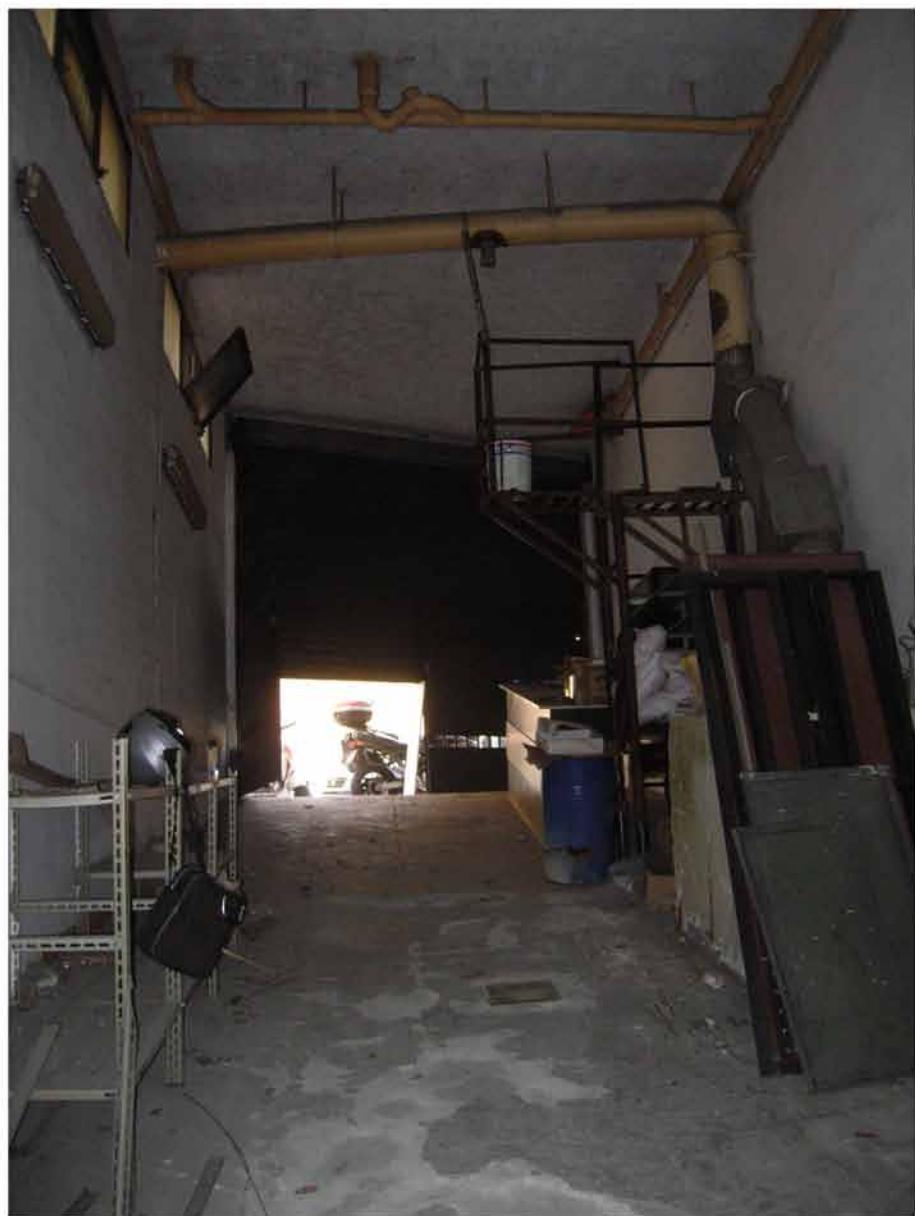


foto n. 4 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.



foto n. 5 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.



foto n. 6 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.



foto n. 7 - Fallimento C [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.



foto n. 8 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.



foto n. 9 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.



foto n. 10 - Fallimento [REDACTED] - Immobile sito in via Vincenzo Errante n. 31.