

**TRIBUNALE DI PALERMO  
IV SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA al  
CONCORDATO PREVENTIVO N. 29/2014 della**

**GIUDICE: DR. MONICA MONTANTE**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. GIOVANNI BARRESI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE A.2  
Complesso immobiliare (uffici e capannoni) sito in Palermo,  
Via Leo Longanesi n. 15**

Il Consulente Stimatore

*Ing. Maurizio Sulli*



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**IV SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 29/2014**

SOCIETA':

**GIUDICE DR. MONICA MONTANTE**

\* \* \*

**RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE A.2**

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	1
2. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	6
3. CONCLUSIONI.....	7

\* \* \*

**1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicato nel Comune di Palermo, Via Leo Longanesi n. 15, ed è costituito da un edificio destinato ad uffici e da due capannoni contigui con struttura metallica. Si accede al compendio immobiliare in argomento per il tramite di un cancello carrabile e di un cancello pedonale. Sono altresì presenti degli spazi esterni pertinenziali esterni (v. Allegato 2 – Documentazione Fotografica).

\* \* \*

**Ubicazione e caratteristiche della zona**

Il complesso immobiliare *de quo* ricade in una zona periferica ed urbanizzata del Comune di Palermo. E' possibile accedere alla Via Leo Longanesi (originariamente Via Croce Rossa) percorrendo Via della Resurrezione fino all'incrocio con Via Frate Umile da Petralia e, successivamente, Via Magnisi.

\* \* \*

**Provenienza del bene**

Dall'esame della documentazione agli atti della procedura risulta che con atto di compravendita (Rep. n. 52880, Racc. n. 17974) del 07/07/1994 rogito in Palermo dal Notaio, Dr. Francesco Pizzuto, la

ha acquistato da potere della società un appezzamento di terreno (allora in parte edificabile (ma la cui cubatura era stata sfruttata all'epoca della compravendita secondo quanto risulta dal titolo di proprietà) ed in parte ricadente in zona destinata a sede stradale) dell'estensione catastale pari a mq 1887 circa, distinto in catasto al foglio 18, particelle 2336, 2338, 2340, 2342, 2344 e 2345 (v. Allegato 3 – Titolo di proprietà).

Successivamente le originarie particelle 2336, 2338, 2340 e 2342 sono state soppresse ed hanno originato la particella 2898 della superficie catastale pari a mq 1.842 (v. Allegato 2.2). Detta particella al N.C.E.U. ha attualmente i seguenti identificativi catastali: foglio 18, particella 2898, categoria D/7.

L'immobile in argomento confina con le particelle 2337, 1822, 1383, 2796, 880, 1058, 2428, 2810, 552, 2343, 2341, 2339.

\* \* \*

### **Epoca di costruzione e situazione urbanistica**

Le costruzioni insistenti sul terreno distinto in catasto al foglio 18, particella 2898 sono state realizzate in assenza di concessione edilizia (v. Allegato 4 – Istanze di concessione in sanatoria presentate dalla società al Comune di Palermo ed Allegato 5 – Perizia giurata del 03/01/2007 redatta dal Geom. Enrico Segreto).

In particolare si segnala che la Società Sanfratello Costruzioni ha presentato al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata:

1. istanza di concessione in sanatoria ai sensi del D.L. 649/94 convertito nella legge 724/1994 – Prot. N. 3855 inerente alla realizzazione di un prefabbricato con destinazione d'uso uffici della superficie coperta pari a mq 58 (v. Allegato 4, Doc. 1, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che la costruzione è stata completamente realizzata nel 1993 (v. Allegato 5).
2. istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 – Prot. EDPRI-USCI-2004-13040 del 31/03/2004 inerente alla realizzazione di un prefabbricato con destinazione d'uso uffici (v. Allegato 4, Doc. 2, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007

risulta che detta istanza è stata presenta a seguito di ampliamento dell'edificio adibito ad ufficio avente una superficie coperta pari a mq 134,20. Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che quanto oggetto di condono è stato completamente realizzato prima del 31/03/2003 (v. Allegato 5);

3. istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 – Prot. EDPRI-USCI-2004-13038 del 31/03/2004 (v. Allegato 4, Doc. 3, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che detta istanza riguarda la realizzazione di un capannone con struttura metallica della superficie coperta pari a mq 177. Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che quanto oggetto di condono è stato completamente realizzato prima del 31/03/2003 (v. Allegato 5);
4. istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 – Prot. EDPRI-USCI-2004-13036 del 31/03/2004 (v. Allegato 4, Doc. 4, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che detta istanza riguarda la realizzazione di un ponticello in struttura metallica. Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che quanto oggetto di condono è stato completamente realizzato prima del 31/03/2003 (v. Allegato 5);
5. istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 – Prot. EDPRI-USCI-2004-13042 del 31/03/2004 (v. Allegato 4, Doc. 5, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che detta istanza riguarda la realizzazione di un battuto di cemento e la collocazione di un ufficio mobile (oggi non più presente). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che quanto oggetto di condono è stato completamente realizzato prima del 31/03/2003 (v. Allegato 5);
6. istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 – Prot. EDPRI-USCI-2004-13035 del 31/03/2004 (v. Allegato 4, Doc. 6, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che detta istanza riguarda la realizzazione di passi carrabili. Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che quanto oggetto di condono è stato completamente realizzato prima del 31/03/2003 (v. Allegato 5);

7. istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 – Prot. EDPRI-USCI-2004-13027 del 31/03/2004 (v. Allegato 4, Doc. 7, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che detta istanza riguarda la realizzazione di una recinzione in c.a. e rete metallica. Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che quanto oggetto di condono è stato completamente realizzato prima del 31/03/2003 (v. Allegato 5);
8. istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 – Prot. EDPRI-USCI-2004-13031 del 31/03/2004 (v. Allegato 4, Doc. 8, Allegato 5 – Perizia giurata ed Allegato 6 – Elaborati grafici). Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che detta istanza riguarda la realizzazione di muri di contenimento e sistemazione del lotto. Dalla perizia giurata del 03/01/2007 risulta che quanto oggetto di condono è stato completamente realizzato prima del 31/03/2003 (v. Allegato 5).

\* \* \*

Si fa infine presente che dalle conclusioni della relazione tecnica riferita alle pratiche in sanatoria prima evidenziate viene dichiarato che “... *le costruzioni non rientrano in nessuno dei casi di inammissibilità previsti dall’art. 33 legge 28/02/86 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e art. 23 della L.R. 10/08/85 n. 37 ...*” (v. Allegato 6).

\* \* \*

### **Caratteristiche strutturali**

L’unità immobiliare destinata ad uffici è stata realizzata in parte con struttura in muratura ed in parte con struttura in legno. I due capannoni contigui limitrofi all’edificio uffici sono stati realizzati con elementi metallici (v. Allegato 1, Documentazione fotografica).

### **Caratteristiche intrinseche degli immobili (impianti e rifiniture)**

I pavimenti della zona uffici sono stati realizzati in parte con elementi in parquet ed in parte in ceramica o cotto e si presentano in buono stato d’uso e manutenzione (v. Allegato 1 – Foto nn. 8-21). La pavimentazione dei due capannoni è invece costituita da un semplice battuto cementizio che necessita di interventi manutentivi.

I rivestimenti delle pareti dei servizi igienici sono realizzati con piastrelle di ceramica (v. Allegato I – Foto n. 17, n. 19, n. 21).

Le pareti interne della parte in muratura dell'edificio uffici sono definite con intonaco civile per interni e tinteggiate, quelle allocate nella parte avente struttura lignea sono costituiti da pannellature prefabbricate con finitura di tipo ligneo. Sono presenti ampie vetrate (v. Allegato I – Foto nn. 8-21).

La copertura dell'edificio uffici è stata realizzata in legno a falda singola o doppia falda (con capriate a vista), quella dei capannoni è in lamiera e del tipo a falda (v. Allegato I – Foto nn. 1-3, nn. 5-7 n. 13, n. 15, n. 18).

Le porte interne sono in legno e vetro (alcune sono del tipo all'inglese). Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio ad ante scorrevoli muniti di vetro-camera.

L'immobile in esame è dotato degli impianti principali ed ordinari (elettrico, idrico, di scarico, telefonico, etc.) di una unità immobiliare ad uso ufficio. Sono altresì presenti n. 3 pompe di calore, impianto interno di comunicazione, impianto di allarme e video sorveglianza.

### **Superficie commerciale**

La superficie commerciale (superficie utile interna, tramezzatura e pareti perimetrali) dell'edificio uffici è pari a **mq 210** quella della zona destinata a capannoni/deposito è pari a **mq 170**.

### **Stato di possesso dell'immobile**

Con riferimento a quanto emerso nel corso del sopralluogo del 03/04/2014 si rappresenta che l'immobile *de quo* è attualmente utilizzato come sede della società \_\_\_\_\_ oggi in liquidazione.

### **Fruibilità dell'immobile e stato d'uso**

La conformazione planimetrica e le caratteristiche distributive attribuiscono all'immobile una adeguata possibilità di fruizione. La zona uffici si trova nel complesso in normale stato d'uso e manutenzione interna avuto anche riguardo all'epoca di loro edificazione ed al suo utilizzo prevalente. I piazzali esterni pavimentati e/o asfaltati e la pavimentazione dei capannoni necessitano di alcuni interventi manutentivi.

## **2. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

### **1. Criterio di stima**

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare de quo si procederà alla relativa valutazione facendo riferimento al criterio di stima comparativa (metodo diretto).

I parametri di cui si terrà conto sono la superficie commerciale e il più probabile prezzo di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini al bene da stimare.

\* \* \*

Detti parametri (valori di mercato ordinari) sono stati assunti e/o estrapolati sia attraverso indagini di mercato effettuate presso le principali agenzie immobiliari palermitane e/o attraverso la consultazione dei dati disponibili on-line, sia attraverso la consultazione di riviste, di pubblicazioni specifiche di settore nonché dei dati disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del mercato immobiliare).

\* \* \*

### **2. Valore del compendio immobiliare**

Dalle valutazioni e dalle indagini di mercato effettuate dal C.T.U. aventi per oggetto immobili con caratteristiche estrinseche (ubicazione, presenza o meno dei servizi necessari, fruibilità della viabilità comunale) ed intrinseche (distribuzione degli spazi interni, livello di illuminamento, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, attuale classificazione urbanistica da PRG, specifica situazione urbanistica (trattasi di immobile oggetto di condono la cui pratica non ancora definita dovrà essere completata a cura e spese dell'aggiudicatario/acquirente, restando, comunque, il rilascio o meno della concessione edilizia in sanatoria subordinato al parere che renderà la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo all'atto del completamento dell'iter istruttorio), spazi pertinenziali esterni allo stato, comunque, utilizzabili, etc.) simili a quelle del bene oggetto di stima è stato prudenzialmente individuato un valore specifico ed attuale di mercato (valore determinato al netto di costi e delle spese da sostenere per definire la pratica di condono) pari ad €/mq 1.400,00 per l'edificio uffici ed un valore pari a €/mq 600,00 per la zona capannoni/deposito.

\* \* \*

In applicazione del criterio su esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile destinato a sede/uffici si stima in:

$$\text{mq } 210 \times \text{€}/\text{mq } 1.450,00 = \text{€ } 304.500,00$$

Il più probabile valore di mercato della parte occupata dai due capannoni in lamiera si stima in:

$$\text{mq } 170 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 102.000,00$$

\* \* \*

L'importo del complesso immobiliare *de quo* risulta complessivamente pari ad € **406.500,00** (€ 304.500,00 + € 102.000,00).

### **3. CONCLUSIONI**

Con riferimento alla valutazione effettuata in seno alla presente relazione di stima si conclude che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del complesso immobiliare *de quo* si stima nello stato di fatto e di diritto in cui in effetti si trova in complessivi € **406.500,00**.

\* \* \*

Per la conoscenza delle elaborazioni che hanno portato alle conclusioni sinteticamente esposte si rimanda alla lettura dell'intera relazione di consulenza.

\* \* \*

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto consulente stimatore, Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/ integrazioni.

Palermo li, Maggio 2014

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

