

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE**

**PERIZIA DI STIMA CURATELA XXXXXXXXXXXX
IMMOBILE SITO IN PIAZZA GENERALE EUCLIDE TURBA N.84, PALERMO**

Il Perito
Arch. Stefania La Barbera

Tribunale di Palermo

Sezione Fallimentare

G. Es. Dott.ssa Monica Montante

Procedimento n. 41 - 2014

Curatela fallimento XXXXXXXX

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Stefania La Barbera, perito stimatore della Curatela del fallimento XXXX , procede all'espletamento del proprio incarico concernente la redazione di una perizia di stima degli immobili acquisiti alla massa del fallimento.

2. Oggetto

Gli immobili oggetto della presente perizia sono identificati al NCEU:

- Fabbricato sito in Palermo, piazza Generale Euclide Turba n. 84, piano S1 identificato al Foglio 70, Part. 152, Sub. 91
- Fabbricato sito in Palermo, piazza Generale Euclide Turba n. 84, piano S1 identificato al Foglio 70, Particella 24, Sub. 2 e Part. 152, Sub. 95

3. Descrizione dell'immobile e della zona

L'edificio, in cui si trovano le unità oggetto della presente consulenza, è sito in Palermo al n. 82 di Piazza Generale Euclide Turba, si compone di complessive 9 elevazioni oltre il piano terra, ed è stato edificato nel 1969 e dichiarato abitabile come da certificato del 16/12/1969 fornito in copia conforme dall'Ufficio dell'Edilizia Privata di Palermo. (Vedi allegati)

Il suddetto complesso edilizio sorge in una zona della città caratterizzata da edilizia residenziale militare e industriale.

La zona, inoltre, è dotata di urbanizzazione primaria principale (quali servizi a rete, viabilità...) e secondaria (quali scuole dell'obbligo, uffici comunali di quartiere...) ed è servita dai mezzi pubblici con linee appena sufficienti per numero e frequenza.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio presenta struttura intelaiata in c.a e solai latero-cementizi, è dotato di impianto elettrico e citofonico, impianto di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue.

Il condominio è provvisto del servizio di portineria e vi sono pertinenze esclusive e dotazioni condominiali, quali l'ingresso, il sistema di risalita e un'area di pertinenza dei box per il parcheggio delle auto.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

Le unità oggetto della presente relazione sono accessibili dalla Piazza Generale Euclide Turba n.84 e si trova al piano -1, accessibili tramite scala e scivolo da strada pubblica e si estende su una superficie complessiva di mq 725, quadratura stimata in sede di sopralluogo tramite verifica dimensionale.

La distribuzione planimetrica prevede ambienti molto ampi che si sviluppano in successione, disposizione che ben si sposa con l'attuale destinazione d'uso a palestra; sono presenti spogliatoi e servizi sanitari distinti per sesso.

Tutte le stanze sono pavimentate con laminato, le pareti rifinite con intonaco di tipo civile, i soffitti controsoffittati con pannelli ed è presente una illuminazione, pressoché artificiale, che garantisce comunque un corretto impiego degli ambienti.

Le diverse unità, accorpate, sono al momento locate e nel loro complesso si presentano in cattivo stato di conservazione a causa di danni consistenti in buona parte di natura condominiale.

I danni in questione, ai quali già si è provveduto con lavori d'urgenza mirati ad evitare il repentino deterioramento della struttura, erano inestetismi comunemente riscontrati nella muratura dovuti all'umidità di risalita che hanno richiesto una manutenzione per essere eliminati e altri danni di entità maggiore, che mostravano, oltre al rigonfiamento dell'intonaco e alla fioritura di sali, profonde fessurazioni nella muratura, causati dalla presenza di una perdita all'interno di un cavedio condominiale.

Facendo riferimento ai danni già precedentemente relazionati, sono state svolte delle lavorazioni, ai fini della sistemazione della palestra, e così descritte:

- Demolizione soffitto stanza medica
- Demolizione intonaci di un pilastro e del copri ferro
- Sgombero dei materiali di risulta
- Controllo terrazzo soprastante e verifica dei punti di ventilazione
- Dismissione vecchia guaina sulla copertura del corpo sopraelevato
- Sarcitura delle lesioni sul muro di confine
- Rettifica con bio calce della copertura tra la falda del tetto del corpo sopraelevato e il tetto
- Recupero materiali:
Pannelli cartongesso, geolite, guaina cementizia, bio calce

Dati metrici e dimensionali:

Altezza utile interna	m 3,50
Superficie interna utile	mq 725
Superficie interna lorda	mq 763,46
Superficie convenzionale	mq 768

4. Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile

Per inquadrare l'immobile dal punto di vista urbanistico, la sottoscritta ha effettuato ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo; da tale indagine si ha avuto la conferma della regolarità del bene in questione come da certificato di abitabilità e agibilità dello stabile rilasciato in data 16/12/1969, in cui viene descritta dettagliatamente la struttura in tutte le sue parti e la conformità di queste.

Il fabbricato in analisi ricade, secondo la variante generale al P.R.G. (approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana) in zona territoriale omogenea B "aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate".

Considerato che è previsto un prossimo nuovo aggiornamento del P.R.G. e che lo stesso, per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile sul sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Dall'analisi effettuata presso il NCEU, la particella identificata al catasto piano S1 , Foglio 70, Part. 152, Sub. 91 categoria C2 (magazzini e locali di deposito) e la particella identificata al Foglio 70, Particella 24, Sub. 2 e Part. 152, Sub. 95 categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro) risultano identificate con una categoria catastale differente tra loro ma anche dalla destinazione d'uso attuale.

Inoltre, a seguito delle ricerche svolte presso gli Uffici dell'Edilizia Privata, risulta mancante la documentazione che comprovi la possibile regolarità di fusione delle stesse.

La regolarità urbanistica dell'immobile dovrà, quindi, svilupparsi secondo un iter chiesto dal suddetto ufficio:

- Presentazione Art. 13 della L. Regionale n° 47 dell'85 – nello specifico: cambio d'uso del sub 91, sub 2 e sub 95 da magazzino ad attività commerciale, C1 (negozi e botteghe) e fusione. (alla presentazione dell'art. 13, oltre agli allegati richiesti dall'ufficio Edilizia Privata, andrà allegato il computo metrico al fine di pervenire alla determinazione del

contribuito sul costo di costruzione per il cambio d'uso. Gli oneri per la regolarizzazione prevedono il 20% del computo metrico, in base al progetto previsto per la sistemazione da magazzino a palestra, sommato alla sup. utile X 84,78 €/mq).

- Richiesta di nuova agibilità

- Regolarizzazione presso il catasto

L'onorario di un tecnico incaricato per il disbrigo pratiche, si stima sui 5.500 €.

Gli oneri da corrispondere al Comune, si stimano in:

- 20% del computo metrico, volendo quantificare le lavorazioni per la sistemazione delle due unità alla destinazione d'uso palestra, la spesa ipotizzata 100.00,00€ che risulteranno variabili in base a diversi aspetti, ditta esecutrice, materiali utilizzati, finiture, impianti, lavorazioni e tempistiche. Per un totale di 20.000,00 €

- La sup. utile è di 725 mq X 84,78€ = 61.465,50€

Per un totale di 81.465,50 €.

5. Metodi di stima e valutazione del bene

Allo scopo di adempiere all'incarico ricevuto si è ritenuto di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

A risoluzione della problematica valutativa in esame sono state selezionate tra le varie metodologie, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima; si è ritenuto corretto ed esaustivo analizzare il bene sia con il metodo di stima comparativo che con il metodo di stima analitico per poi trarne un valore intermedio.

Una corretta valutazione con il metodo della stima comparativa presuppone:

- Da una parte lo svolgimento di attente indagini di mercato volte a individuare il valore sul libero mercato di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari al bene da stimare.
- Dall'altro l'acquisizione di tutti quei dati che portano ad un'esatta conoscenza del bene.

L'esposizione per esteso degli elementi e dei criteri che hanno guidato la valutazione dell'immobile costituisce l'argomento dell'allegato A, parte integrante della presente relazione; si è ritenuto di iniziare, nel caso in esame, quindi con il metodo della stima comparativa o procedimento a "parametro fisico". Una corretta valutazione con il metodo della stima comparativa presuppone l'acquisizione di tutti quei dati che portano ad un'esatta conoscenza del bene; a tal fine si è proceduto ad indagini dirette e indirette volte a definire l'esatta consistenza dell'immobile nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Nella valutazione comparativa che si farà, il termine di

paragone è costituito dalla superficie convenzionale, o superficie commerciale, calcolata con le tolleranze consentite, ovvero:

- la superficie comprendente l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali o con altra unità;
- la superficie dei corpi accessori, nonché degli ambienti con altezza inferiore a metri 1,80, considerata pari a ½ di quella effettiva;
- la superficie dei balconi e delle terrazze considerata pari ad un terzo di quella effettiva.
- 25% di cantine e vani accessori con altezza superiore a metri 2,00

Calcolata la superficie convenzionale si passa alla determinazione del valore di mercato (Vm) relativo all'unità immobiliare considerata nuova o integralmente ristrutturata e con le migliori caratteristiche intrinseche ed estrinseche; applicando ad esso valore i coefficienti propri dell'unità in esame si otterrà infine il valore di mercato proprio dell'unità.

In seguito si eseguirà una valutazione con il metodo della stima analitica o per capitalizzazione del reddito che presuppone:

- L'attribuzione di una rendita mensile presumibile al bene da stimare e una scelta del tasso di capitalizzazione.

In questo caso le indagini esperite hanno permesso di quantificare il valore di mercato, per unità immobiliari del tipo in esame, ubicate nella stessa zona, considerate integralmente ristrutturate e con ottimali caratteristiche estrinseche e intrinseche in € /mq 1.800,00; un reddito presuntivo mensile pari ad € 4.300,00 ed un tasso di capitalizzazione pari al 4% .

Metodo comparativo:

- Superficie convenzionale in cifra tonda mq 768

Coefficiente di piano	0,65	Seminterrato
Coefficiente di esposizione	1,00	Su strada
Coefficiente di orientamento	--	--
Coefficiente di vetustà	0,99	5 - 20 anni. Ristrutturato
Coefficiente del rapporto	1,00	Più servizi e

superficie/servizi		spogliatoi
Coefficiente di conservazione e manutenzione	0,95	Mediocre – lavorazioni di ripristino già svolte
Coefficiente del tipo di rifiniture	0,90	scadente
Coefficiente di distribuzione interna	1,00	funzionale
Coefficiente di estensione	0,91	> 200 mq ma funzionale per la destinazione d'uso prevista
Coefficiente di disponibilità	0,90	unità locata
Superficie convenzionale (mq)	346,06	
Vm (€ /mq)	1.800,00	
Valore di mercato_comparativo del bene (€)	520.141,00	

Metodo analitico:

- reddito annuo presunto: €/mese 4300,00 x 12mesi = € 51.870,00 -
- detrazioni per manutenzione, sfitti, imposte, etc...(20%) € 10.374,00
- reddito annuo netto = € 41.496,00
- valore capitale al tasso del 4% : € 10.560,0/0,04 € 1.037400,00

Vm_comparativo + Vm_analitico / 2 = Vm del bene

(€ 520.150,00 + € 1.037.400,00) / 2 = € 778.775,00

Valore unità immobiliare:

€ 780.000,00

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA CURATELA --- OMISSIS ---
IMMOBILE SITO IN PIAZZA GENERALE EUCLIDE TURBA N.84,
PALERMO

Il Perito

Arch. Stefania La Barbera

Tribunale di Palermo

Sezione Fallimentare

G. D. Dott. Giuseppe Rini

Procedimento n. 41 - 2014

Curatela fallimento --- OMISSIS ---

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Stefania La Barbera, perito stimatore della Curatela del fallimento, procede, giusta incarico ricevuto dalla Curatela e autorizzazione del Giudice Delegato del 16/01/2020, alla descrizione dello stato dei luoghi dell'immobile di proprietà della Curatela dalla data di dichiarazione del fallimento agli interventi per la rimessa in pristino a seguito del sinistro avvenuto in data 15/05/2019.

2. Descrizione dell'immobile e della zona

L'edificio, in cui si trova l'unità oggetto della presente consulenza, è sito in Palermo al n. 82 di Piazza Generale Euclide Turba, si compone di complessive 9 elevazioni oltre il piano terra, ed è stato edificato nel 1969 e dichiarato abitabile come da certificato del 16/12/1969 come da copia conforme fornita dall'Ufficio dell'Edilizia Privata di Palermo.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato di conservazione ma il bene di proprietà della Curatela nel complesso si presenta in cattivo stato di conservazione a causa di danni consistenti, alcuni legati alle carenze costruttive della struttura, proprie dell'epoca di realizzazione, che attengono ad insufficiente isolamento ed impermeabilizzazione e altri di natura condominiale.

La sottoscritta, a seguito del primo accesso agli immobili oggetto di stima in data 14 ottobre 2014, alla presenza del Curatore, Avvocato Antonio Di Lello, riscontrava gravi danni legati all'umidità nell'unità immobiliare.

I danni in questione erano sia di carattere estetico che strutturale. I primi sono caratterizzati da fioritura di sali in superficie, macchie scure sulla muratura, distacco dell'intonaco e, negli spogliatoi, da alcune macchie di muffe.

Si trattava quindi di inestetismi comunemente riscontrati nella muratura dovuti all'umidità di risalita e che, nella maggior parte dei casi, richiedono una semplice manutenzione per essere eliminati in modo duraturo.

I danni di natura strutturale mostravano, oltre al rigonfiamento dell'intonaco e alla fioritura di sali, profonde fessurazioni nella muratura, conseguenza dell'assorbimento differenziale dell'umidità e della conseguente cristallizzazione di essa all'interno del paramento murario.

In sede di sopralluogo la sottoscritta esaminava con attenzione i danni descritti e per quel che riguarda il danno di natura strutturale, riscontrato sulla muratura perimetrale, ipotizzava che fosse causato dalla presenza di un cavedio condominiale che non aveva ricevuto la manutenzione adeguata o si trovava danneggiato.

In seguito, effettuando nuovi sopralluoghi all'immobile oggetto di stima in data 9 e 19 febbraio 2015, alla presenza dell'Avvocato Antonio Di Lello e dei tecnici intervenuti per valutare l'entità dei danni riscontrati in loco, la sottoscritta descriveva che i danni riscontrati non sono solo di natura estetica ma anche strutturale, che in breve tempo, a causa delle piogge e di una cattiva manutenzione, peggioravano vistosamente.

Si valutava necessaria l'importanza della tempestività delle azioni manutentive al fine di evitare il progredire dei danni e intaccare ulteriormente non solo l'unità oggetto d'esame ma la struttura dell'intero immobile rendendola insalubre.

I danni in questione erano inestetismi comunemente riscontrati nella muratura dovuti all'umidità di risalita e altri danni di entità maggiore, che mostravano, oltre al rigonfiamento dell'intonaco e alla fioritura di sali, profonde fessurazioni nella muratura, causati dalla presenza di una perdita all'interno di un cavedio condominiale.

La curatela s'impegnava in lavori di recupero degli ambienti, controllo del terrazzo soprastante gli ambienti e verifica dei punti di ventilazione, sarcitura delle lesioni sul muro di confine e tutti gli interventi utili per poter fruire degli spazi garantendone condizioni di salubrità e uso. Le lavorazioni in questione, cominciate il 10 Marzo 2015, si concludevano il 15 dello stesso mese.

Nel novembre 2015 veniva trattato il ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo iscritto al N.R.G. 12020/2015 promosso dalla società sportiva dilettantistica --- Omissis --- contro la Curatela fallimentare della società “--- Omissis ---s.r.l.” e nominato un Ctu venivano svolti nuovi sopralluoghi per accertare lo stato in cui versava la struttura.

La stessa accertava il deterioramento di parte della struttura, problemi legati ad umidità, distacco dell'intonaco e del soffitto, danni al parquet e ai pannelli del soffitto, alcuni dei quali, totalmente imbibiti d'acqua, erano caduti al suolo.

Le condizioni in cui versava l'immobile erano ritenute inadeguate e venivano stilate le lavorazioni utili alla risoluzione del problema.

Va tenuto conto però che le lavorazioni erano solo in parte di responsabilità della Curatela, poiché molte di queste erano di responsabilità della società conduttrice e di natura condominiale.

Inoltre andava tenuto conto che la Curatela del fallimento --- Omissis ---srl aveva già provveduto più volte alle lavorazioni necessarie a rendere fruibile l'unità immobiliare e che i danni si erano velocemente

ripresentati non solo per ragioni proprie all'immobile ma anche perché le perdite nei bagni degli uomini (di responsabilità della società conduttrice) sulle quali non si era mai intervenuto, lo stesso valeva per il distacco ed il crollo dell'intonaco della parete e del controsoffitto, con sfondellamento del solaio soprastante nel ripostiglio che, essendo un danno di natura condominiale, era già stato visionato dal perito scelto dal condominio e si attendevano i lavori a opera di questo.

In seguito a questi danni di maggiore entità, l'unità immobiliare è stata interessata dalla rottura di una tubazione condominiale in una delle sale con il conseguente danno alle pavimentazioni e ai pannelli del soffitto e la perdita di acqua nel sistema di irrigazione del Parco Cassarà, a ridosso del muro limitrofo una delle sale dell'immobile, con conseguente formazione di vistose macchie di umidità.

In entrambi i casi però i problemi sono stati risolti in modo repentino, nel primo caso dai tecnici incaricati dal condominio e nel secondo dalla ditta manutentrice del Parco.

Nonostante i vari interventi di interventi manutentivi effettuati nel tempo l'unità nel tempo ha sempre mostrato un generale stato di ammaloramento in particolare per quel che riguarda i pilastri, le pareti di tamponamento in aderenza ai terrapieni e le pavimentazioni in generale.

A seguito del sinistro del 15/05/2019 nell'immobile sito in piazza Generale Euclide Turba n. 84-92/A, si valutava l'entità del danno e lo stato generale dei luoghi.

Il danno in questione, interessava il distacco e la caduta di parte della muratura, dei pannelli di cartongesso e della struttura metallica dal tetto in uno dei locali scantinati di proprietà della Curatela e in particolare in una delle sale principali della palestra.

Il danno, verificatosi durante la fruizione della sala da parte di clienti e personale, aveva portato ad allertare urgentemente i Vigili del Fuoco che avevano inibito l'utilizzo di parte della struttura e redatto un verbale (che si allega alla presente) in cui si evinceva l'impossibilità di utilizzare i luoghi nella condizione attuale.

La sottoscritta a seguito dell'accesso agli immobili in data 23/05/2019, riscontrava danni ingenti di natura strutturale che avevano reso impraticabili alcuni ambienti.

La caduta di parte del tetto mostrava le barre dell'armatura fortemente danneggiate, il ferro arrugginito, il distacco e la caduta di parte della struttura muraria.

In questo caso, come già riscontrato in precedenti sopralluoghi, erano evidenti diffuse manifestazioni dovute a umidità che si muoveva per capillarità, presumibilmente dal muro di confine tra la zona condominiale e il parco Cassarà e dal terrapieno addossato alla struttura dell'unità.

La Curatela, una volta determinata nell'effettuare gli interventi, si rivolgeva ad apposite imprese edili per valutare il prezzo più conveniente rispetto alle lavorazioni da eseguire.

La sottoscritta predisponendo una descrizione analitica dei lavori da effettuare con relativo computo metrico e coadiuvava la Curatela nella fase di scelta del contraente ed esecuzione dei lavori.

La ditta scelta dalla Curatela interveniva nella zona crollata e laddove i saggi, e la caduta dei pannelli di cartongesso evidenziavano la struttura danneggiata, utilizzando geolite sui travetti, con eventuali integrazioni di ferro, polistirolo sotto i laterizi sfondellati e integrazione della struttura del controsoffitto. A seguito dei saggi però la ditta evinceva che l'intera struttura del soffitto nell'ambiente in questione era a rischio e lo comunicava formalmente alla sottoscritta e alla Curatela.

Nelle more --- Omissis ---, società conduttrice dell'immobile, provvedeva all'esecuzione di nuovi lavori di cui né la sottoscritta né gli organi della Curatela sono a conoscenza sia in relazione all'esecuzione che all'esito.

In data 3 marzo 2020 la sottoscritta con l'Avvocato Di Lello, si recava presso i locali e riscontrava che i lavori visibili effettuati dalla ditta conduttrice riguardavano essenzialmente la rimozione del controsoffitto nell'intera sala dove era avvenuto lo sfondellamento mesi prima e il trattamento di ferri e pignatte laddove risultasse necessario.

La sottoscritta inoltre riscontrava che i danni legati all'umidità di risalita continuavano a persistere nell'intera unità, senza però assistere a fenomeni dannosi per la salubrità degli ambienti.

Ricostruita brevemente la cronistoria dell'immobile dalla data della dichiarazione di fallimento ad oggi, i locali presentano segni di ammaloramento generale in molte delle sale senza potersi realmente ritenere gli ambienti insalubri per la fruizione.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, si rimette il presente aggiornamento dello stato dei luoghi restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pa, 06/03/2010

Il Perito

Arch. Stefania La Barbera