

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. GABRIELLA GIAMMONA

FALLIMENTO --- Omissis ---

(N.167/04)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Sommario:

- Parte I^ -Premesse
- Parte II^ -Istruttoria
- Parte III^ -Dati dell'immobile
- Parte IV^ -Certificato definitiva valutazione
- Parte V^ -Giuramento

Parte I^ -PREMESSE

A seguito di istanza del Curatore fallimentare Avv. Maurizio Fratantonio, la S.V.Ill.ma, con provvedimento del 29-1/2-2-09, nominava lo scrivente per la stima dei beni riportati nel seguito ed acquisiti all'attivo del fallimento. Il Curatore, con nota del 9-2-09, informava lo scrivente della nomina.

Il Giudice disponeva che la perizia estimativa venisse elaborata con le seguenti modalità:

-dare precise risposte a tutti i quesiti previsti dal nuovo art. 173 bis disp.att. c.p.c. introdotto con la L.28.12.2005 n.263 e cioè:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'identificazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

-allegare alla relazione di stima almeno due foto esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria; allegare altresì copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante:

-redigere la perizia (completa di foto) anche su supporto informatico, in formato word, da depositarsi presso la Cancelleria.

Il Giudice disponeva il deposito della perizia entro sei mesi dalla comunicazione dell'incarico da parte del Curatore (11-2-09), quindi deposito entro 11-8-09.

Parte II^-ISTRUTTORIA

Per una prima visita informativa il Curatore e lo scrivente si sono recati in data 4-3-09 h.12,00 sui luoghi; l'immobile è stato visionato solo dall'esterno.

Dopo l'autorizzazione del Giudice all'accesso forzato, altro sopralluogo è stato effettuato in data 24-4-09 h.9,30, come da verbale allegato.

Parte III^ DATI DELL'IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene è una porzione di fabbricato in via S.Agostino 5 Palermo; **allo NCEU** partita 96221 Fg.127 p.lla 78 sub 32 e 551 sub 17, esteso mq.1054 catastali, categ.C/2, cl.1^, rendita €.816,52

Esso confina con Via S. Agostino, atrio interno e per due lati con proprietà Collegio S.Rocco o aventi causa.

L'intero fabbricato è composto da 9 elevazioni fuori terra oltre terrazzo; la parte attinente il fallimento è l'intero fabbricato tranne il p.T. ed il terrazzo, quindi i piani dal 1^ all'8^ compreso.

Ai piani si accede dal cortile entrando dalla via S.Agostino 5, salendo la scala B, sul corridoio la porta a Dx; gli altri piani hanno accesso con scala interna e ascensore.

Ai piani si accede anche con scala interna che si diparte dal **piano terra**, a mezzo di **servitù attiva di passaggio**; il p.T. è di proprietà della XXX s.p.a., dante causa dell'odierna fallita --- Omissis ---

La dante causa XXX s.p.a. si è riservata il **diritto di superficie sul terrazzo di copertura** dell'ultimo piano e sull'arca sovrastante, che potrà utilizzare per effettuare sopraelevazioni o per goderne in qualsiasi altro modo; si è riservata altresì la relativa **servitù di passaggio sulle scale e sull'ascensore** dell'edificio dal piano terra alla copertura del piano attico.

Pavimenti in marmette di cemento pressato con scagliette di marmo; infissi, ove esistenti, in profilati di ferro; presenti talune tracce di umidità; l'immobile è in stato di abbandono mentre la struttura in c.a. ed i solai sembrano in condizioni accettabili; l'impianto elettrico è a vista.

Sono stati rinvenuti in tutto il fabbricato diversi saggi per la verifica dello stato delle armature.

Le planimetrie catastali ricercate al Catasto dallo scrivente corrispondono allo stato di fatto, tranne essenzialmente:

-nell'8^o piano è stato ricavato un vano di circa 22 mq. cui non si è potuto accedere in quanto chiuso e non si è ritenuto significativo forzare l'apertura per l'accesso;

-la doppia scala al 1^o e 2^o piano è stata eliminata.

Avvertenze

Nel 2^o piano da porre in evidenza una zona di circa 12 mq. ribassata di circa 1 mt., cui si perviene da una scaletta, con travi del solaio di copertura in legno in precarie condizioni.

Risultano mancanti taluni infissi, per cui entra acqua da fuori accelerando il processo di degrado.

Nel 3^a piano è presente una zona puntellata a sostenere il solaio di copertura.

Nel 3^a piano, una zona attigua alla scala condominiale, è risultata mancante di porta divisoria e quindi si può accedere liberamente all'immobile dall'appartamento complanare.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile é libero e non occupato da terzi.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE...I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

Il fabbricato, tranne la sola scala dal quale ha accesso, non ha alcuna caratteristica storico-artistica; esso è stato realizzato nei primi anni '60; da visione del P.R.G. esso ricade comunque all'interno del centro storico e soggetto alle prescrizioni esecutive dei piani particolareggiati della zona A.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Lo scrivente ha contattato l'Amministratore del condominio che comprende anche il palazzo entrando a sx sull'androne; è stato riferito che null'altro vi

è se non il fatto che, per potere accedere alla scala B (ove insiste in fabbricato di cui è causa) vi è una servitù di passaggio nell'androne.

REGOLARITA' URBANISTICA

Come si legge nell'atto di compravendita del 3-12-02, l'immobile è stato realizzato in data precedente al 1-9-67 ed in particolare i piani 3[^] e sovrastanti sono stati realizzati in conformità alle licenze edilizie n.570 del 17-5-1955 e n.408 del 6-4-1961, la certificazione di fine lavori è stata rilasciata in data 10-4-1963 ed agibilità il 9-8-1961 prot. 9366; successivamente non sono stati realizzati lavori soggetti a licenza, concessione o autorizzazione e per l'immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 L.47/85.

Da quanto si è visto durante il sopralluogo e cioè che l'immobile è in stato di abbandono da diverso tempo, si può riferire che dall'atto del 3-12-02 l'immobile non è stato utilizzato né tanto meno sono state apportate modifiche soggette a concessione/autorizzazione, tranne l'eventuale eliminazione delle doppie scale tra il 1[^] ed il 3[^] piano che risultano nelle planimetrie catastali (non si conosce l'epoca della eliminazione), soggette a comunicazione.

QUOTA AFFERENTE IL FALLIMENTO

Quota pari all'**intero**; non si procede ad ipotesi di comoda divisibilità.

Parte IV[^]-CERTIFICATO DEFINITA VALUTAZIONE

Considerazioni

Si premette che per l'immobile non è conveniente il frazionamento in più appartamenti, sia per le spese per disimpegnare i vari piani (attualmente sono comunicanti e collegati solo da scala interna e non

condominiale oltre che dall'ascensore), sia perché la vendita avverrebbe in più fasi e, venduto un appartamento con l'ipotesi progettuale di frazionamento, poi non sarebbe più possibile la vendita dell'intero.

Si procede ad analizzare la stima ai fini della vendita in unica soluzione.

Fattori negativi per la stima sono: zona degradata comunque in via di miglioramento viste le ristrutturazioni in zona; mercato sulla via S Agostino; assenza di posteggio nelle vicinanze; attuale recessione che grava anche sul mercato immobiliare; stato di degrado in cui versa l'immobile; gode di luce essenzialmente dal terzo piano in poi; ha esposizione interna; inoltre l'immobile, dovendosi vendere in unica soluzione, non è rivolto ad una grande massa di possibili acquirenti.

Pur nondimeno è centrale (una delle prime traverse a Dx. sulla via Maqueda, dopo p.zza Massimo) e la struttura si ripete essere accettabile.

Possibili destinazioni

Si premette che **oggi** l'immobile è una categoria **C/2** e cioè magazzino; per altre destinazioni necessita cambio di destinazione con eventuali lavori.

Possibili destinazioni oltre unico grande magazzino (o otto magazzini a servizio di negozi della zona) sono: grande magazzino tipo standa o altro simile, bed&breakfast, uffici o archivi per ente pubblico o uffici per privati; tutte operazioni possibili ma attraverso la realizzazione di opere ed eventualmente di opere per disimpegnare i piani; non si intravede un albergo in quanto non ne ha le caratteristiche e poi necessiterebbe maggiormente il posteggio.

La destinazione a grande magazzino tipo stanza e similari ha talune difficoltà per la realizzazione di vie di fuga etc. in quanto ha esposizione

interna e non largo accesso dall'esterno (circa 2,5 mt.); ma potrebbe essere possibile e si è intravista anche questo, magari gestito da cinesi per la vendita di un po' di tutto; vi è un precedente, i cinesi hanno realizzato qualcosa di simile in via Lincoln in un intero fabbricato.

Si puntualizza che anche la destinazione a magazzini potrebbe recare problemi causa difficoltà di accesso a grandi mezzi oltre che approvvigionamento merci con un ascensore/montacarichi e non accesso diretto delle merci.

Si intravede maggiormente la **destinazione a uffici** (V.ad es.call center), laboratori etc. ma possibilmente di unica appartenenza per diminuire le opere per disimpegnare i piani.

Ma qualsiasi cosa si voglia pensare di realizzare necessita comunque di forte impegno finanziario, maggiore o minore appunto a seconda delle destinazioni prima ricercate.

Indagini

A solo titolo informativo, si è venuti a conoscenza sui luoghi da parte del **portiere dello stabile** che, nel palazzo accanto, circa 9 anni addietro, è stato venduto un appartamento da ristrutturare di 5 vani cioè circa 150 mq., a circa odierne €60.000, pari a circa €400/mq., odierne **€800,00/mq.**

Da **“banca dati delle quotazioni immobiliari”** dell'Agenzia del Territorio risultano i seguenti valori unitari per zona simile:

- per magazzini da €800 a €1.110
- per negozi da €1.860 a €2.300
- per uffici da €1.440 a €1.930

Si ritiene attestarsi sui minimi valori e considerare un ulteriore ribasso causa le caratteristiche prima riportate, per cui non si ritiene possano essere complessivamente superati in ogni caso **€.1.000/mq.**

Da due Agenzie immobiliari:

1) appartamento ristrutturato in zona €2.500/mq ma non nel fabbricato in questione in quanto ha esposizione interna, fatto che sostanzialmente esclude la destinazione ad appartamenti in quanto vi è poca luce; per esso sono state ritenute possibili €1.500/mq per appartamenti; per l'intero e per altre destinazioni e per le condizioni in cui versa, si è intravisto circa **€.900/mq**

2) vendita in unica soluzione essenzialmente per uffici a circa **€.750/mq**

Non si è avuta notizia di vendita di immobili simili in zona per una comparazione sul valore.

Valore in base alla rendita catastale

Rendita €816,52x126= **€.102.881**; non significativo

Vendite precedenti (dello stesso immobile)

Con atto del **1-7-2002** la XXX s.p.a. ha venduto alla XXX s.r.l. oggi --- Omissis --- l'immobile in trattazione ad €1.666.666,67 oltre i.v.a.; da considerare che il 2002 coincide con l'inizio del boom del mercato immobiliare ed oggi siamo in piena recessione con valori pari o ribassati rispetto a quella data ed inoltre sono intercorsi oltre sei anni di non utilizzo con relativo degrado per cui si intravede un valore unitario **al di sotto di €.800/mq.**

Valutazione

Complessivamente, considerato tutto quanto sopra ed in particolare l'aleatorietà della destinazione, si ritiene che un imprenditore possa acquistare l'immobile nell'intero e decidere poi cosa realizzarvi, ma il prezzo deve essere appetibile; a tal fine possono essere congrui i valori tra €.750/mq e €.900,00/mq; trattandosi di vendita forzata si assume il valore inferiore pari a **€.750/mq.**

Pagando €.750/mq ed impiegando altrettanto per ristrutturazione, si perverrebbe ad un investimento di circa €.1.500; bisogna poi attendere circa 4 anni per progetto, autorizzazioni, realizzazione, collaudo e tenere bloccati fondi per un certo tempo e pensando di monetizzare quanto detto si potrebbe pervenire ad un investimento di circa €.1.800/mq. che potrebbe dare la possibilità di pervenire ad un guadagno negli anni a venire.

La **stima** unitaria di €.750/mq é poi compatibile con gli approcci alla valutazione prima riportati e quindi viene confermata.

Sup. mq.1.050x€/mq.750=in c.t. **€.800.000**

Oltre i.v.a. se dovuta.

ALLEGATI

-visura catastale aggiornata

-planimetrie

-vista fotografica del quartiere

-estratto planimetrico piano regolatore e regime vincoli

-atto di provenienza

-copia richiesta documenti amm.vi all'edilizia privata in data 12-5-09 (si è atteso che venisse rilasciata copia licenza e abitabilità ma al 4-6-09 non si ha traccia dei documenti richiesti in quanto molto antichi; si consegna la ctu e,

se dovessero essere rilasciati, verranno rimessi immediatamente; si precisa ancora che si è fatta ricerca nel palazzo di detta documentazione ma nessuno ne era in possesso);

-banca dati delle quotazioni immobiliari

-verbale di sopralluogo

-documentazione fotografica

-copia ricevuta fax invio ctu senza valutazione al Notaio

-supporto informatico

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, li 4-6-09

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing.Alfonso Palmisano)

Parte V[^]-GIURAMENTO

L'anno duemilanove, il giorno _____ del mese di _____, nel Tribunale di Palermo, nell'Ufficio del Giudice Delegato al fallimento in trattazione, si é presentato il c.t.u. incaricato Ing. Alfonso Palmisano, il quale chiede di depositare una relazione di consulenza riguardante la valutazione dei beni ricadenti nel detto fallimento, redatta in adempimento al mandato ricevuto. Alla nostra presenza ha confermato la relazione sottoscrivendola; previo gli avvertimenti sanciti dalla legge, egli giura stando in piedi e a capo scoperto: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a me affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Di quanto sopra il presente verbale confermato e sottoscritto come segue.

Il Giudice Delegato

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing.Alfonso Palmisano)

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. DOTT. GABRIELLA GIAMMONA
FALLIMENTO

(N.167/04)

INTEGRAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

A seguito di deposito della ctu, sotto il vincolo del già prestato giuramento, si integra come nel seguito esposto.

Sulla descrizione del bene

Sostanzialmente **si erano indicati i dati catastali** del bene oggetto del fallimento che comprendevano **otto piani** (oltre il p.T.) **e terrazzo**; si era **allegata la planimetria del terrazzo**; **erroneamente**, nella descrizione si riportava che parte attinente il fallimento era l'intero fabbricato **tranne** il p.T. ed il **terrazzo**.

Si vuole ora porre all'Attenzione, scusandosi, che si è trattato di un mero errore materiale in quanto **il terrazzo è parte del fallimento** come si legge nell'atto di compravendita in data 1-7-2002 in favore della _____ oggi _____ da parte della _____.

La corretta indicazione del bene è quindi:

“Porzione di fabbricato nell'intero composto da 9 elevazioni fuori terra oltre terrazzo; la parte attinente il fallimento è **l'intero fabbricato solo escluso il p.T., quindi i piani dal 1^ al 9^ compreso.**

Sui dati catastali

I dati catastali, che come prima riferito comprendevano il terrazzo, **rimangono invariati** e cioè allo NCEU partita 96221 Fg.127 p.lla 78 sub 32

e 551 sub 17, esteso mq.1054 catastali, categ.C/2, cl.1[^], rendita €.816,52, via S Agostino 5 piani 1[^]-9[^].

Sul diritto di superficie della terrazza

Si precisa che la _____ si era riservata il **diritto di superficie sul terrazzo di copertura** dell'ultimo piano e sull'arca sovrastante, che avrebbe potuto utilizzare **per effettuare sopraelevazioni o per goderne in qualsiasi altro modo.**

Trattasi di diritto di superficie **indeterminato** in quanto nell'atto non sono indicati gli anni del godimento.

Sull'immobile, allo stato, non possono essere effettuate sopraelevazioni ma ad es., con il prossimo piano casa che dovrebbe consentire aumento della superficie, ciò potrebbe in teoria essere possibile. Inoltre sul terrazzo, che ha accesso dal piano 8[^], sono installati dei ripetitori di segnale di telefonia.

Si vuole significare che il diritto indeterminato di superficie **spoglia quasi interamente il terrazzo del suo valore.**

A proposito dei ripetitori installati sul terrazzo, il Curatore del fall.to della _____ ha riferito all'Avv.to Fratantonio che, per quanto di conoscenza non vi è contratto di locazione.

Allo stato, fatte salve ulteriori verifiche, il Curatore della _____ Avv.to Fratantonio ha riferito allo scrivente che non ha acquisito alcun documento attestante il titolo di godimento del terrazzo da parte del gestore di telefonia che ha installato ripetitore di segnale sul terrazzo.

Sulla stima

Non varia la stima di €.800.000 riportata nella ctu; essa è stata riportata in cifra tonda e comprensiva di quota della superficie del terrazzo; tiene quindi

conto del valore residuo del terrazzo privato del diritto indeterminato di superficie per effettuare sopraelevazioni o per goderne in qualsiasi altro modo.

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, li 23-7-09

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing.Alfonso Palmisano)