

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA

CONCORDATO PREVENTIVO N° 3/2020 R.C.P

--- OMISSIS ---

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. GABRIELE PALAZZOTTO

RELAZIONE

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

1 - PREMESSE	3
2 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI DI STIMA	3
2.1 - DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	4
3 - VALUTAZIONE DELLE UNITA'IMMOBILIARI	20
4 - STIMA IMPIANTO DI PRODUZIONE CARTIERA	28
5 - CONCLUSIONI	36
6- ALLEGATI	38

RELAZIONE CTU

redatta dall’Dott. Ing. Dario Megna nel procedimento di Concordato Preventivo
n.3/2020 --- Omissis ---

1 - PREMESSE

Con autorizzazione del 28/09/2020 a seguito di istanza del Commissario Giudiziale, veniva demandato allo scrivente Perito di valutare gli immobili personali intestati a --- Omissis --- e --- Omissis --- e nello specifico gli immobili siti in Palermo Via Pasquale Calvi n.2 distinti all’Agenzia delle Entrate al Foglio 118 Part.574 Sub 8-37.

Inoltre veniva richiesto, per quanto attiene ai macchinari e agli impianti già stimati, di procedere soltanto ad una ricognizione degli stessi, con eventuale aggiornamento dei valori di stima.

2 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI DI STIMA

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Commissario Giudiziale, e dalla relazione notarile deposita, il perimetro di valutazione della procedura concordataria è composto dai seguenti immobili:

1. Immobile commerciale sito in Palermo Via Pasquale Calvi n.2/E posto al piano primo, identificato all'Agenzia delle Entrate al foglio 118 part.574 sub 37, cons. mq 59 sup.cat. m 74, intestato --- Omissis --- per la quota di 1/1
2. Immobile residenziale sito in Palermo Via Pasquale Calvi n.2/E posto al piano primo, identificato all'Agenzia delle Entrate al foglio 118 part.574 sub 8, cons. vani 3,5 sup.cat. m 70, intestato --- Omissis --- per la quota di 1/1

2.1 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Di seguito si procederà a descrivere le singole unità immobiliari oggetto della relazione secondo le informazioni fornite dai soggetti debitori e quindi secondo quanto rilevato dalla documentazione acquisita.

IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN PALERMO VIA PASQUALE CALVI N.2/E – FOGLIO 118 PART.574 SUB 37

L'immobile è sito in Palermo in Via Pasquale Calvi n.2/e distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 118 Part.574 Sub 37



L'immobile è di proprietà del Sig. --- Omissis ---, categoria C/1 pervenuto in ragione di 2/3 della piena proprietà e di 1/3 della nuda proprietà per atto di divisione del 19/10/1998 ai rogiti Notaio Giovanni Luigi Lunetta rep. 21427, trascritto il 24/10/1998 ai nn.33518/27322

La planimetria catastale risulta regolarmente depositata in data 03/02/2017. L'immobile derivava dalla p. lla 574/10, giusta variazione della destinazione del 02/02/2017 protocollo n. PA0020675 in atti dal 03/02/2017, da abitazione a negozio. (n. 3161.1/2017);

Da quanto si rileva dalla documentazione acquisita, e dall'atto redatto in data 19/10/1998 ai rogiti Notaio Giovanni Luigi Lunetta rep. 21427, il fabbricato ove insiste l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'immobile attualmente risulta occupato da uno studio medico. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. L'immobile è ubicato al piano primo, con accesso tramite scala di collegamento

ai piani e ascensore ai piani. L'immobile è composto da n.4 vani oltre una zona ingresso un ripostiglio e un wc. L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava in discrete condizioni di manutenzione

Si riporta per maggiore chiarezza l'elaborato fotografico del sopralluogo eseguito.



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020

**IMMOBILE COMMERCIALE SITO IN PALERMO VIA PASQUALE CALVI
N.2/E – FOGLIO 118 PART.574 SUB 8**

L'immobile è sito in Palermo in Via Pasquale Calvi n.2/e distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 118 Part.574 Sub 8



L'immobile è di proprietà del Sig. --- Omissis ---, categoria A/3 pervenuto in ragione di 2/3 della piena proprietà e di 1/3 della nuda proprietà per atto di divisione del 19/10/1998 ai rogiti Notaio Giovanni Luigi Lunetta rep. 21427, trascritto il 24/10/1998 ai nn.33518/27322

Da quanto si rileva dalla documentazione acquisita, e dall'atto redatto in data 19/10/1998 ai rogiti Notaio Giovanni Luigi Lunetta rep. 21427, il fabbricato ove insiste l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'immobile attualmente risulta libero. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.
L'immobile è ubicato al piano primo, con accesso tramite scala di collegamento ai piani e anche tramite ascensore ai piani .L'immobile è composto da n.3 vani oltre una zona ingresso e un wc.
L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava in discrete condizioni di manutenzione
Si riporta per maggiore chiarezza l'elaborato fotografico del sopralluogo eseguito.



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020



CTU C.P 3/2020

3 - VALUTAZIONE DELLE UNITA'IMMOBILIARI

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare le seguenti metodologie estimative in funzione della tipologia degli immobili trattati:

Immobile di tipologia residenziale e non residenziale

- Metodologia sintetica comparativa
- Metodologia per capitalizzazione del reddito

METODO SINTETICO COMPARATIVO

In merito al metodo sintetico comparativo si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile

In particolare, in considerazione della tipologia di immobili da stimare con tale metodologia estimativa (edifici residenziali e edifici non residenziali) si è provveduto ad utilizzare, per i valori provenienti da indagini di mercato, i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i valori provenienti dal Borsino Immobiliare e i parametri

diretti. Tutti i parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate, le indagini di mercato dirette, i dati rilevati da fonti del settore, applicando opportuni coefficienti di differenziazione.

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI storici (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate
- Parametri Borsino Immobiliare
- Parametri diretti

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali di estimo.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento.

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei locali si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile e alla caratteristiche e all'epoca costruttiva.

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI storici (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate
- Parametri Borsino Immobiliare
- Parametri diretti

IMMOBILE SITO IN PALERMO VIA PASQUALE CALVI N.2/E FOGLIO 118

PART.574 SUB 8

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Beni oggetto di stima

- Immobile categoria A/3 Foglio 118 Part.574 sub. 8, sito in Palermo Via Pasquale Calvi n.2/E
P.1

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate individua l'immobile in oggetto tra la "Zona B23"

Il Borsino immobiliare individua l'immobile in oggetto in Zona Via delle
Croci/Struzo

Le indagini dirette sono state condotte in zone Croci/Sturzo

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,80 Edifici di età costruttiva di oltre anni 40 in tipo signorile in buono stato di costruzione
- 0,98 Immobili con finiture economiche
- 0,96 Immobili con impianto riscaldamento centralizzato
- 1,12 Immobili in zone particolarmente favorevoli
- 1,00 immobile con esposizione ordinaria

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_1 = Pu \times Sc \times Cq$$

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI RESIDENZIALI VIA P.CALVI		
VALORI OMI - Zona B23 espressi in €/mq		
PARAMETRO	MIN	MAX
€/MQ	1200	1400
VALORI BORSINO IMMOBILIARE espressi in €/mq		
€/MQ	1485	
VALORI DIRETTI in €/mq		
€/MQ	1673	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando il valore pari a €/mq 1486

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti totale per le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili.

$$V_{sub8} = P_u \times S_c \times C_q = 1486 \times 70 \text{ mq} \times 0,84 = \text{€ } 87.377$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 5 % (per tale tipologia di immobile), un reddito lordo annuo stimato alla data odierna pari a € 4500, si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V_2 = \frac{R}{i} = € 90.000$$

Valutazione finale dell'immobile:

Pertanto il valore finale V_f dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative adottate, sarà pari a :

$$V_f = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{87.377 + 90.000}{2} = € 88.688$$

**IMMOBILE SITO IN PALERMO VIA PASQUALE CALVI N.2/E FOGLIO 118
PART.574 SUB 37**

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Beni oggetto di stima

- Immobile categoria C/1 Foglio 118 Part.574 sub. 37, sito in Palermo Via Pasquale Calvi n.2/E
P.1

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate individua l'immobile in oggetto tra la "Zona B23"

Il Borsino immobiliare individua l'immobile in oggetto in Zona Via delle Croci/Struzo

Le indagini dirette sono state condotte in zone Croci/Sturzo

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati

- 0,80 Edifici di età costruttiva di oltre anni 40 in tipo signorile in buono stato di costruzione
- 1,00 Immobili con finiture ordinarie
- 1,02 Immobili con impianto riscaldamento/raffrescamento
- 1,12 Immobili in zone particolarmente favorevoli
- 1,00 immobile con esposizione ordinaria

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_l = Pu \times Sc \times Cq$$

Schemi parametri rilevati

VALORI IMMOBILI COMMERCIALI VIA P.CALVI		
VALORI OMI - Zona B23 espressi in €/mq		
PARAMETRO	MIN	MAX
€/MQ	1400	2300
VALORI BORSINO IMMOBILIARE espressi in €/mq		
€/MQ	1519	
VALORI DIRETTI in €/mq		
€/MQ	1800	

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando il valore pari a €/mq 1723

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti totale per le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili.

$$V_{sub37} = Pu \times Sc \times Cq = 1723 \times 92 \text{ mq} \times 0,91 = \text{€ } 144.250$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, determinando il valore dal rapporto tra il presumibile reddito lordo diviso il tasso di capitalizzazione lorda.

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 7 % (per tale tipologia di immobile), un reddito lordo annuo stimato alla data odierna pari a € 7.600, si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V_2 = \frac{R}{i} = € 108.571$$

Valutazione finale dell'immobile:

Pertanto il valore finale V_f dell'immobile, determinato dalla media dei risultati ricavati precedentemente secondo le metodologie estimative adottate, sarà pari a :

$$\overline{V_f} = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{144.250 + 108.571}{2} = € 126.410$$

TIPOLOGIA	BENE	PROPRIETA'	Quota	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO			VALORE DI MERCATO
					Foglio	Part.	Sub	
BENI AZIENDALI	Impianto produttivo e rimanenze	Imperato s.n.c		Via Guadagna n.51, Palermo				€ 431.000,00
BENI DEI SOCI	Locale commerciale	Imperato Giovanni	1/1	Via .P.Calvi 2/e, Palermo	118	574	37	€ 126.410,00
	Immobile Residenziale	Imperato Marcello	1/1	Via .P.Calvi 2/e, Palermo	118	574	8	€ 88.688,00
TOTALE								€ 646.098,00

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Commissario Giudiziale, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, 21/10/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna



