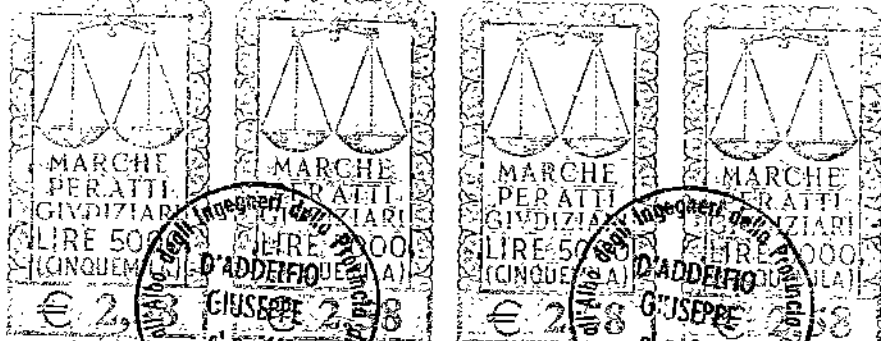


D'Addelfio Giuseppe

Ingegnere



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTI

G.D. DOTT. ATTILIO CAPUTO



PROCEDIMENTO N° 17/95

FALLIMENTO [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA ALLA STIMA DI ALCUNI BENI IMMOBILI
SITI IN VILLABATE**



CURATORE AVV. MASSIMO PENSABENE

*ve AL Credito di linea
e de [illegible] [illegible] 22.9.00 K.S.*

Tribunale di Palermo

Sezione Fallimenti

G.D. Dott. Attilio Caputo

Procedimento n° 17/95

Fallimento

Curatore **Avv. Massimo Pensabene**

Relazione di consulenza tecnica di stima di alcuni beni immobili siti in Villabate

Premessa

Con istanza del 16 febbraio 1999 il Curatore del fallimento della Progea S.C. a r.l. ha chiesto al Sig. G.D. il richiamo dello scrivente, precedentemente incaricato di stimare il valore di mercato del piano scantinato di un edificio sito in Villabate, acquisito all'attivo del fallimento, al fine di verificare "... se il lastrico solare dell'edificio è tuttora di proprietà della società fallita e, nel caso positivo, ne accerti l'eventuale valore redigendo apposita perizia; all'esito si rechi sui luoghi per valutare se e quali lavori occorre fare per mantenere il detto lastrico solare evitando danni a terzi ...".

Con provvedimento del 27 marzo 1999 il Sig. G.D. ha autorizzato quanto richiesto dal Curatore.

Con nota n° 107/99 del 07 maggio 1999 ho relazionato interlocutoriamente il Sig. Curatore, in attesa che il Notaio incaricato completasse le verifiche e redigesse il certificato notarile.

Per comodità di lettura riporto alcuni stralci del testo della mia nota prima richiamata.

" Con riferimento all'incarico conferitomi dal Sig. G.D. con provvedimento del



27 marzo 1999, Le rappresento quanto di seguito.

Dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto in Notaio Falletta stipulato in data 19 dicembre 1986 tra [redacted] beni oggetto del trasferimento sia stato "... il lastrico solare soprastante l'intero fabbricato accertato in catasto alla partita 3259, foglio 5, particella 102/29, salvo restando il diritto di accesso a favore dei condomini per la installazione e manutenzione delle antenne televisive ..."

Ove dalle trascrizioni ipotecarie non risultasse la vendita di tale bene, se ne deve dedurre l'odierna [redacted] incorporazione dell' [redacted]

Per tale aspetto, peraltro, ho preso contatti con il Notaio Cottone, che mi ha comunicato di avere ancora in corso l'esame degli atti, ma esaminerà con precedenza questo aspetto specifico, dandomi una tempestiva comunicazione.

In merito allo stato dei luoghi Le anticipo quanto di seguito.

Previo appuntamento con l'amministratore pro-tempore del complesso condominiale, ho effettuato in data odierna un accertamento sopralluogo in tre delle sei unità immobiliari ubicate all'ultimo piano del fabbricato, che si articola in tre scale.

L'appartamento in uso da [redacted] scala B, è interessato per quasi l'intera estensione dei soffitti da estese manifestazioni di muffe; tali manifestazioni sono già state oggetto di un accertamento tecnico nell'ambito di un procedimento civile in corso.

L'appartamento di proprietà della famiglia La Corte, ubicato a sinistra salendo la scala C, presenta gli effetti di una localizzata infiltrazione di acqua dalla soprastante copertura, mentre l'appartamento di proprietà della famiglia



Galati, ubicato a destra salendo la scala C, presenta vaste manifestazioni di infiltrazioni, con un pregresso distacco di porzioni di intonaco, la possibilità di ulteriori distacchi ed un processo di ammaloramento in corso che pare abbia aggredito anche le strutture del solaio; fatti anche questi connessi ad infiltrazioni dalla soprastante copertura.

Quest'ultima consiste in una terrazza dotata di parapetto perimetrale, pavimentata con marmette di cemento.

In questa fase non è stato possibile accertare l'eventuale esistenza di uno strato di impermeabilizzazione sottostante la pavimentazione, ma le evidenti manifestazioni di infiltrazioni di acqua presenti nell'appartamento di proprietà Galati, comunque, determinano la necessità di un intervento.

Tale intervento, in relazione a quanto accertato nell'appartamento in uso al Sig. Mammana, dovrà prevedere, anche, la collocazione di un "pacchetto" di isolamento termico che risolva il problema della formazione delle muffe.

Mi riservo di approfondire l'aspetto della ripartizione delle spese, al fine di verificare l'applicabilità, nel caso in esame, dell'art. 1126 del Codice Civile, stante che, assunta la proprietà esclusiva del lastrico solare, non se ne rileva l'uso esclusivo previsto dal citato articolo.

Non appena ultimati gli accertamenti necessari ed eventualmente le indagini di mercato, redigerò una relazione riepilogativa delle attività svolte, e di stima del valore del bene ...".

Il Sig. Curatore mi ha in seguito trasmesso lo stralcio del certificato notarile redatto dal notaio incaricato, il quale, a proposito del lastrico solare, individuato catastalmente dal sub. 29 del mappale 102 del foglio 5 di Villabate, ha esposto che "... il subalterno 29 (lastrico solare), con denuncia di variazione n.



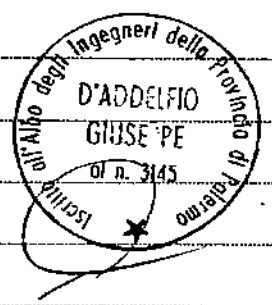
67582.86 del 27.10.1986 ... è stato classificato come appartamento categoria A/2; ciò nonostante, nella planimetria catastale relativa al medesimo subalterno ... risulta tuttora lastrico solare ...".

Il Notaio ha inoltre precisato che in alcune vendite "... sono escluse, sia pure con diverse formulazioni, le aree destinate a terrazzo e l'area libera sovrastante, costituente copertura dell'intero edificio, salvo il diritto di accesso a favore dei condomini per l'installazione e manutenzione dell'antenna televisiva ... per cui deve ritenersi che il suddescritto "lastrico solare" appartenga alla "PROGEA S.c. a r.l.", tranne che per le sole quote di pertinenza degli appartamenti venduti al Comune di Palermo ...".

Nella sua relazione il Notaio ha inoltre confermato la proprietà, da parte della Progea, dei subaltemi 30 e 31 del mappale 102 del foglio 5 di Villabate, che individuano i locali ubicati al piano scantinato (già oggetto della mia relazione del 14 gennaio 1995), nonché dei subaltemi 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44 che individuano alcuni posti macchina.

A seguito del deposito della certificazione notarile il Sig. Curatore ha richiesto alla S.V. l'estensione del mio incarico al fine di accertare "... l'effettiva situazione di fatto e giuridica tanto del lastrico solare quanto dei posti macchina ..."; la S.V. mi ha esteso l'incarico con provvedimento del 02 febbraio 2000.

Avendo ultimato gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio e quelli sopralluogo, nonché le specifiche indagini di mercato, ho redatto la presente che nella prima parte determina la stima del valore di mercato dei beni e nella seconda individua, descrive e valorizza le opere di manutenzione del lastrico solare strettamente necessarie ad evitare il verificarsi di danni alle unità immobiliari sottostanti.



Metodologia di stima.

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima per la valutazione delle quote di proprietà afferente alla Curatela.

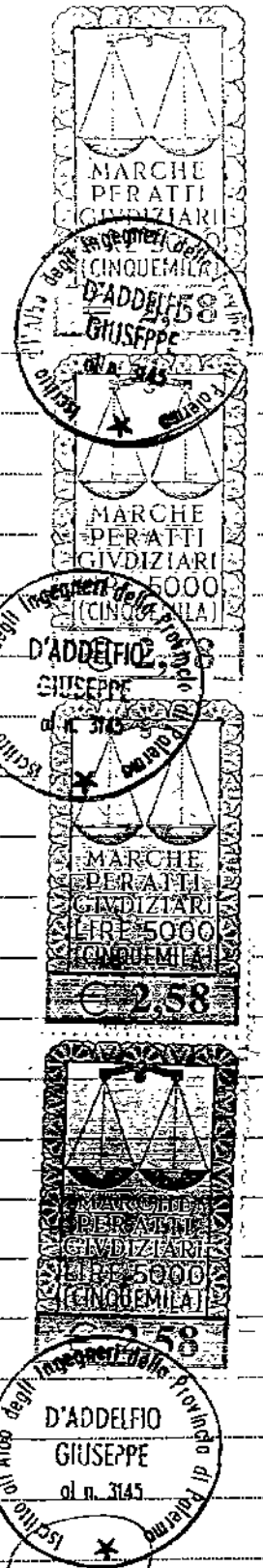
E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico, infatti ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è tesa alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo procedimento il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sulla elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva una applicazione successiva del procedimento sintetico.



L'incarico affidatomi dal Sig. G. D. prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili in argomento, la determinazione del loro valore di mercato, ovvero formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore dei beni oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in argomento, ovvero valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quei beni in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima sia per la peculiarità dei beni.

Il procedimento sintetico si basa sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine come è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui gli stessi sono inseriti, della loro possibile destinazione, del mercato a cui gli stessi possono essere proposti, e non ultimo della situazione contingente del mercato



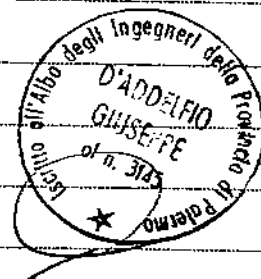
immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Pare il caso di anticipare che la valutazione dei beni in argomento (una quota indivisa del lastrico solare ed alcuni posti macchina esterni), tenuto conto della peculiarità e della specifica destinazione, è stata condotta determinandone il valore sulla scorta delle poche informazioni reperite durante l'indagine di mercato, nonché delle considerazioni svolte e richiamate nel seguito.

Estremi catastali dei beni

I beni oggetto della presente risultano individuati catastalmente come di seguito (cfr. all.to 1, elenco fabbricato):

- 1) mappale 102 sub. 29 del foglio 5 di Villabate, che individua il piano terzo – lastrico solare – del complesso immobiliare al quale si accede sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita sia dalla via Fondo De Gregorio; tale mappale risulta oggi iscritto alla partita 1002511 e classato come categoria A/2 classe 4^a, con la consistenza di 6 vani ed una rendita di lire 1.140.000; vista la destinazione effettiva del bene a lastrico solare si deve dedurre che l'attuale classamento catastale derivi da un errore;
- 2) mappale 102 sub. 38 del foglio 5 di Villabate, che individua un posto auto scoperto iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400;
- 3) mappale 102 sub. 39 del foglio 5 di Villabate, che individua un posto auto scoperto iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400;
- 4) mappale 102 sub. 40 del foglio 5 di Villabate, che individua un posto auto scoperto iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400;



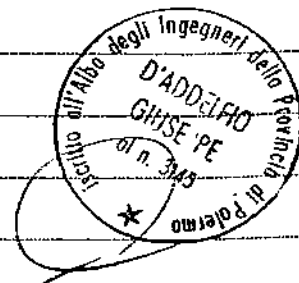
- 5) mappale 102 sub. 41 del foglio 5 di Villabate, che individua un posto auto scoperto iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400;
- 6) mappale 102 sub. 42 del foglio 5 di Villabate, che individua un posto auto scoperto iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400;
- 7) mappale 102 sub. 43 del foglio 5 di Villabate, che individua un posto auto scoperto iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400;
- 8) mappale 102 sub. 44 del foglio 5 di Villabate, che individua un posto auto scoperto iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400;

Descrizione dei beni

Tutti i beni oggetto della presente insistono in un complesso immobiliare realizzato dalla GE.COS. Generale Costruzioni Società Cooperativa di Produzione e Lavoro a r.l. (successivamente acquisiti per trasformazioni societarie dalla PROGEA Società Cooperativa di Produzione e Lavoro a r.l.), per il quale, in data 05 novembre 1986 è stata rilasciata la certificazione di abitabilità e di agibilità.

Tale fabbricato è ubicato in una zona periferica del centro urbano di Villabate, lungo la via della Rinascita, a breve distanza dal principale asse viario dell'agglomerato urbano; si eleva per tre piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, e si articola in pianta in tre separate porzioni, servite da tre distinte scale.

La copertura è unica e costituisce il lastrico solare oggetto della presente



relazione.

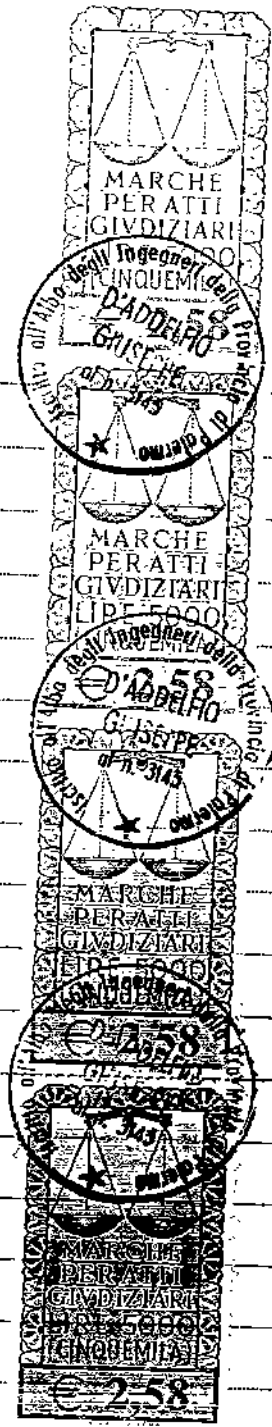
La superficie in pianta del lastrico solare, come si rileva dalla planimetria catastale allegata alla presente (cfr. all.to 2), si sviluppa per circa mq. 615, al netto dei parapetti perimetrali e dei torrini dei tre ascensori.

Per come già scritto, e per come precisato dal Notaio nella sua relazione, tale lastrico solare era stato escluso dalle vendite delle varie unità immobiliari, fatta eccezione per gli immobili trasferiti al Comune di Palermo; per tale circostanza ho dovuto preliminarmente determinare la quota di proprietà residua afferente al fallimento, che rappresenta il bene da stimare e proporre al mercato immobiliare.

Il lastrico solare, in quanto incluso tra i beni costituenti parti di uso e godimento comune di un fabbricato, viene generalmente trasferito in comproprietà, per la quota proporzionale del bene venduto.

Nel caso in esame le quote trasferite, e quindi non acquisite all'attivo fallimentare, sono rappresentate esclusivamente da quelle vendute al Comune di Palermo.

Sulla base della "Tabella B - Millesimi generali di proprietà", fornitami dall'amministratore pro-tempore del complesso condominiale, le quote afferenti agli immobili trasferiti al Comune di Palermo risultano pari a 268,405/1.000 [per una ulteriore verifica di congruità ho considerato che la consistenza equivalente complessiva del complesso può essere determinata con riferimento al numero dei vani catastali complessivi, determinabili con riferimento a quelli desumibili dalle consultazioni catastali relative al 2° piano del fabbricato. Al 2° piano del complesso afferiscono quattro unità immobiliari, per complessivi n° 34,5 vani catastali; tenuto conto che il complesso si articola in tre elevazioni fuori terra



oltre il piano seminterrato, tutti con la stessa configurazione in pianta, la consistenza complessiva del complesso può essere assunta pari a (4 x 34,5) 138 vani catastali. Le unità immobiliari trasferite al Comune di Palermo risultano quella individuata dal mappale 102/19 (con una consistenza di 6 vani catastali), quella individuata dal mappale 102/20 (con una consistenza di 5,5 vani catastali), quella individuata dal mappale 102/21 (con una consistenza di 6 vani catastali), quella individuata dal mappale 102/25 (con una consistenza di 6 vani catastali), quella individuata dal mappale 102/26 (con una consistenza di 5,5 vani catastali), e quella individuata dal mappale 102/27 (con una consistenza di 6 vani catastali), per complessivi 35 vani catastali, pari al (35/138) 25,36% dell'intera consistenza, congruente con quella prima determinata con i parametri delle tabelle millesimali, che sarà quindi assunta per le successive valutazioni].

Assumendo pari a 1.000 l'intera superficie del lastrico solare, la quota residua non trasferita con atti pubblici, ed acquisita alla Curatela fallimentare risulta quindi, in base alle incidenze millesimali, pari a (1.000 - 268,405) 731,595/1.000 dell'intero (pari a circa 450 mq), con la precisazione che la stessa non è concretamente individuabile in questa fase (in mancanza di una divisione).

L'oggetto della stima è pertanto la quota indivisa, pari al 731,595/1.000 dell'intero, del lastrico solare del corpo di fabbrica, individuato catastalmente come prima.

Gli altri beni oggetto di stima, sono i posti macchina all'aperto, di cui ho prima riportato gli identificativi catastali.

Per una più facile individuazione (peraltro indispensabile tenuto conto delle difficoltà connesse all'individuazione di un bene i cui confini sono costituiti da altri beni analoghi), per ciascuno di essi ho acquisito la planimetria catastale,



e, per una visione di insieme, l'elaborato planimetrico (cfr. all.to 3).

Il posto macchina scoperto, individuato dal mappale 102 sub. 38, è stato indicato nella relativa planimetria catastale con il n° 6 (cfr. all.to 4), ed è uno dei posti macchina ricavati sul lato del prospetto che si affaccia su via della Rinascita, che confina con la stessa via, e, sia a sinistra sia a destra, con altri due posti macchina complanari.

Il posto macchina scoperto, individuato dal mappale 102 sub. 39, è stato indicato nella relativa planimetria catastale con il n° 7 (cfr. all.to 5), ed è uno dei posti macchina ricavati sul lato del prospetto che si affaccia su via della Rinascita, che confina con la stessa via, e, sia a sinistra sia a destra, con altri due posti macchina complanari.

Il posto macchina scoperto, individuato dal mappale 102 sub. 40, è stato indicato nella relativa planimetria catastale con il n° 8 (cfr. all.to 6), ed è uno dei posti macchina ricavati sul lato del prospetto che si affaccia su via della Rinascita, che confina con la stessa via, e, sia a sinistra sia a destra, con altri due posti macchina complanari.

Il posto macchina scoperto, individuato dal mappale 102 sub. 41, è stato indicato nella relativa planimetria catastale con il n° 9 (cfr. all.to 7), ed è uno dei posti macchina ricavati sul lato del prospetto che si affaccia su via della Rinascita, che confina con la stessa via, e, sia a sinistra sia a destra, con altri due posti macchina complanari.

Il posto macchina scoperto, individuato dal mappale 102 sub. 42, è stato indicato nella relativa planimetria catastale con il n° 10 (cfr. all.to 8), ed è uno dei posti macchina ricavati sul lato del prospetto che si affaccia su via della Rinascita, che confina con la stessa via, ed a sinistra con un altro posto



macchina complanare, ed a destra con la corte antistante il locale autoclave.

Tutti i posti macchina prima indicati sono ubicati nella fascia di arretramento del corpo di fabbrica rispetto alla via della Rinascita, e delimitati da paletti metallici, e facilmente individuabili sulla scorta delle indicazioni dell'elaborato planimetrico catastale.

Il posto macchina scoperto, individuato dal mappale 102 sub. 43, è stato indicato nella relativa planimetria catastale con il n° 11 (cfr. all.to 9), ed è stato rappresentato come uno dei posti macchina ricavati nella corte comune del fabbricato che si imbecca sulla destra percorrendo la via Fondo De Gregorio; dall'elaborato planimetrico tale posto macchina risulta confinante con la suddetta via Fondo De Gregorio, con la corte comune e con un altro posto macchina complanare.

Gli accertamenti sopralluogo non ne hanno però consentito l'individuazione; infatti l'imbecco della corte comune interna del complesso, in relazione alla differenza di quota con la strada, è possibile a mezzo di una rampa curvilinea a forte pendenza, su parte della quale è stata ricavata una aiuola; quest'ultima ricade interamente sull'area indicata catastalmente come relativa al posto macchina in argomento, che pertanto non risulta individuabile e non sarà oggetto di valutazione (di fatto non esiste).

Il posto macchina scoperto, individuato dal mappale 102 sub. 44, è stato indicato nella relativa planimetria catastale con il n° 12 (cfr. all.to 10); nell'elaborato planimetrico catastale è stato rappresentato all'interno della corte comune del fabbricato che si raggiunge imboccando a dalla via Fondo De Gregorio, e confinante con la corte comune, e su entrambi i lati con altri due posti macchina complanari.



In realtà, a seguito degli accertamenti sopralluogo, tale posto macchina è risultato ubicato a confine con l'aiuola di cui si è scritto prima, e ricavato in parte sulla rampa, con oggettivi limiti di fruibilità, oltre notevoli difficoltà di imbocco e manovra.

Valutazione dei beni

Si è già scritto in altra parte della presente dei criteri che hanno indirizzato nella stima dei beni in argomento, basati sul procedimento sintetico, tenuto conto della loro specificità e peculiarità nonché del particolare mercato cui possono essere proposti.

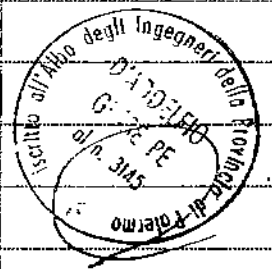
Conclusa la fase preliminare dello studio e dell'individuazione dei beni, si è svolta una campagna di indagini finalizzata ad acquisire informazioni circa eventuali recenti compravendite o trattative relative a beni con caratteristiche di estensione e destinazione comparabili con quelle degli immobili oggetto della valutazione.

L'indagine non ha dato risultati concreti; fatto questo presumibile, trattandosi di beni che generalmente vengono trasferiti unitamente alle unità immobiliari o in quanto considerati parti comuni (lastrico solare) o pertinenze dirette (i posti macchina).

Peraltro i posti macchina non presentano una particolare appetibilità, tenuto conto che l'edificio è ubicato in una zona periferica dove la disponibilità di spazi per il parcheggio oggi non manca.

Analoga considerazione di bassa appetibilità può essere fatta per la quota indivisa del lastrico solare.

Correlando il valore del lastrico solare a quello degli immobili, ed assumendo un coefficiente del 10% rispetto al valore medio specifico degli



immobili insistenti nel fabbricato (per tale parametro ho fatto riferimento anche ad una mia precedente valutazione, confermata recentemente da altri accertamenti) il più probabile valore della quota indivisa, pari a 731,595/1.000 dell'intero, ed estesa quindi circa 450 mq., risulta pari a lire (1.300.000 x 0,10 x 450) 58.000.000 in c.t..

Il più probabile valore dei posti macchina può essere assunto pari a lire 6.000.000 per ciascuno di quelli ubicati su via della Rinascita (mappali 102/38, 102/39, 102/40, 102/41 e 102/42), e pari a lire 3.000.000 per l'unico posto macchina ubicato nel cortile interno (mappale 102/44), stante l'inesistenza del posto macchina individuato catastalmente dal mappale 102/43.

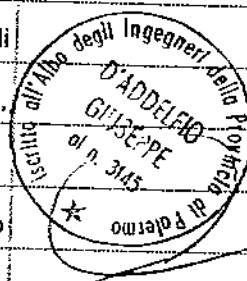
Opere finalizzate alla manutenzione del lastrico solare

Gli specifici accertamenti condotti nelle unità immobiliari sottostanti il lastrico solare hanno evidenziato, come scritto in premessa, diffuse manifestazioni di ammaloramenti derivanti da infiltrazioni di acqua.

Stante che il calpestio del lastrico solare è attualmente realizzato con marmette di cemento, non è stato possibile fare un puntuale accertamento del sottostante strato impermeabile, che si deve presumere danneggiato, e, peraltro in più punti.

Per una valutazione di economia complessiva è stata scartata l'ipotesi di un intervento che preveda la preliminare rimozione dell'attuale piano di calpestio, e quindi la ricollocazione ad intervento sull'impermeabilizzazione completato.

Tenuto conto che si tratta di un lastrico solare (quindi con calpestio limitato), l'intervento che risulta rispondente alle finalità, nella logica della maggiore economia possibile, è quello realizzato applicando una guaina autoprotetta sull'attuale pavimentazione.



Il vantaggio di una simile scelta, nel caso specifico, è in realtà duplice.

Da un lato viene a minimizzarsi il costo dell'intervento, non dovendosi procedere alla rimozione della pavimentazione ed alla successiva ricollocazione (con i conseguenti alti costi delle maestranze), e dall'altro si riduce (per parziale riflessione) il valore di trasmissione termica, con presumibili benefici anche del regime termo-igrometrico alla base della formazione delle muffe negli immobili sottostanti (per tale aspetto non si tratta evidentemente di un intervento risolutivo).

Le specifiche dell'intervento proposto sono quelle indicate di seguito:

1) Spianata di malta, in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, con malta fine di calce dello spessore di almeno 2 cm., tirata con regolo per il livellamento delle superfici, sia piane che inclinate, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte, compreso l'onere delle sigillature degli interstizi esistenti tra i mattoni esistenti:

- per ogni metro quadrato lire 10.500 (il prezzo è stato incrementato di circa il 20% rispetto a quello riportato nel vigente prezzario regionale, per tenere conto della maggiore incidenza di materiale e della lavorazione aggiuntiva connessa alla sigillatura dei giunti tra i mattoni)

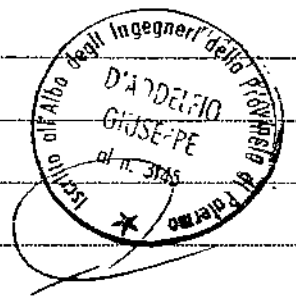
2) Impermeabilizzazione con membrana composta costituita da:

- strato superiore in bitume modificato con polimeri elastoplastomeri APP, autoprotetta con lamina di alluminio;

- armatura composta a tre strati preimpregnata di bitume modificato con polimeri elastomeri SBS;

- strato inferiore in bitume modificato con polimeri elastomeri SBS.

La membrana dello spessore minimo di 4 mm., sarà messa in opera a qualsiasi



altezza e per superfici orizzontali od inclinati, a caldo con giunti sovrapposti per almeno 10 cm. e previa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa, compreso i risvolti di raccordo con le pareti per una altezza minima di 20 cm., compreso l'onere per il rifacimento degli imbrocchi dei pluviali già esistenti del tipo in neoprene a saldare.

- per ogni metro quadrato di proiezione orizzontale lire 28.500 (il prezzo è stato incrementato di circa il 12% rispetto a quello riportato nel vigente prezzario regionale, per tenere conto dell'incidenza degli imbrocchi dei pluviali).

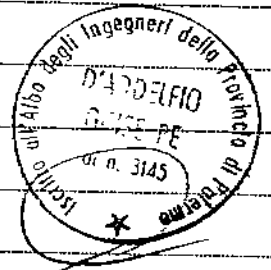
Il costo dell'intervento, per metro quadrato di superficie, risulta pari a lire 39.000, e quindi per l'intero pari a lire (615 x 39.000) 23.985.000, che, per la quota di proprietà della Curatela, incide per lire (23.985.000 x 731,595/1.000) 17.547.306.

Conclusioni

Con provvedimento del 27 marzo 1999 il Sig. G.D. ha autorizzato di verificare "... se il lastrico solare dell'edificio è tuttora di proprietà della società fallita e, nel caso positivo, ne accerti l'eventuale valore redigendo apposita perizia; all'esito si rechi sui luoghi per valutare se e quali lavori occorre fare per mantenere il detto lastrico solare evitando danni a terzi ...", con riferimento all'immobile sito in Villabate, via della Rinascita, parzialmente acquisito all'attivo fallimentare.

A seguito delle risultanze del certificato notarile redatto dal notaio incaricato, la S.V. ha esteso l'incarico al fine di accertare "... l'effettiva situazione di fatto e giuridica tanto del lastrico solare quanto dei posti macchina ...".

Ultimati gli accertamenti presso gli uffici pubblici e sopralluogo, sono pervenute alle conclusioni che sintetizzo di seguito.



Il lastrico solare del complesso realizzato in via della Rinascita, a Villabate, afferisce alla Curatela fallimentare per la quota di 731,595/1.000, ed il valore di tale quota è risultato pari a lire 58.000.000 in c.l.

Dei sette posti macchina esterni, risultati acquisiti alla Curatela fallimentare, uno è risultato inesistente (si tratta di quello individuato catastalmente dal mappale 102/43); il più probabile valore di ciascuno dei posti macchina esterni ubicati su via della Rinascita (mappali 102/38, 102/39, 102/40, 102/41 e 102/42), è risultato pari a lire 6.000.000, mentre il più probabile valore dell'unico posto macchina ubicato nel cortile interno (mappale 102/44) è risultato pari a lire 3.000.000.

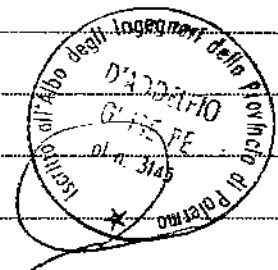
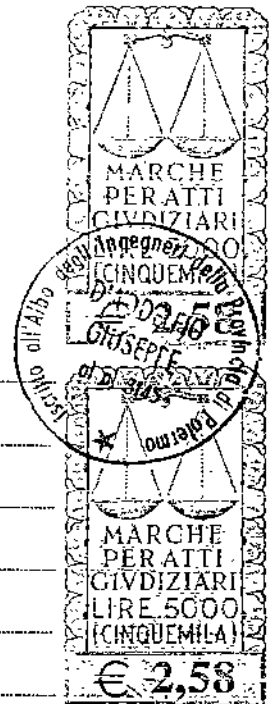
Gli accertamenti sopralluogo condotti negli immobili sottostanti il lastrico solare hanno fatto riscontrare un diffuso stato di ammaloramenti derivanti da infiltrazioni di acqua.

Al fine di minimizzare il costo dell'intervento, tenuto conto che attualmente il calpestio del lastrico solare è pavimentato con marmette di cemento, ho ipotizzato di procedere ad una nuova impermeabilizzazione a mezzo di una guaina autoprotetta con lamina di alluminio, predisponendo una spianata di malta per il livellamento e la sigillatura del supporto.

Il costo dell'intervento di manutenzione è risultato pari a lire 23.985.000, che, per la quota di proprietà della Curatela, incide per lire (23.985.000 x 731,595/1.000) 17.547.306.

Avendo assolto al mandato conferitomi rassegnò la presente restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 13 LUG. 2000





Scheda riepilogativa n° 1

Quota indivisa pari a 731,595/1000 del lastrico solare del complesso immobiliare sito in Villabate, con accesso sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita sia dalla via Fondo De Gregorio, esteso nell'intero circa mq. 615, individuato mappale 102 sub. 29 del foglio 5 di Villabate, oggi iscritto alla partita 1002511 e classato come categoria A/2 classe 4^a, con la consistenza di 6 vani ed una rendita di lire 1.140.000:

valore di stima lire 58.000.000

Scheda riepilogativa n° 2

Posto auto scoperto antistante il complesso immobiliare sito in Villabate con accesso sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita, individuato dal mappale 102 sub. 38 del foglio 5 di Villabate, iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400:

valore di stima lire 6.000.000

Scheda riepilogativa n° 3

Posto auto scoperto antistante il complesso immobiliare sito in Villabate con accesso sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita, individuato dal mappale 102 sub. 39 del foglio 5 di Villabate, iscritto alla partita 1002511, classato come categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire 62.400:

valore di stima lire 6.000.000

Scheda riepilogativa n° 4

Posto auto scoperto antistante il complesso immobiliare sito in Villabate con
 accesso sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita, individuato dal mappale
 102 sub. 40 del foglio 5 di Villabate, iscritto alla partita 1002511, classato come
 categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire
 62.400:

valore di stima lire 6.000.000

Scheda riepilogativa n° 5

Posto auto scoperto antistante il complesso immobiliare sito in Villabate con
 accesso sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita, individuato dal mappale
 102 sub. 41 del foglio 5 di Villabate, iscritto alla partita 1002511, classato come
 categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire
 62.400:

valore di stima lire 6.000.000

Scheda riepilogativa n° 6

Posto auto scoperto antistante il complesso immobiliare sito in Villabate con
 accesso sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita, individuato dal mappale
 102 sub. 42 del foglio 5 di Villabate, iscritto alla partita 1002511, classato come
 categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire
 62.400:

valore di stima lire 6.000.000

Scheda riepilogativa n° 7

Posto auto scoperto antistante il complesso immobiliare sito in Villabate con
 accesso sia dai civici 12 e 14 della via della Rinascita, individuato dal mappale
 102 sub. 44 del foglio 5 di Villabate, iscritto alla partita 1002511, classato come
 categoria C/6 classe 3^a, con la consistenza di mq. 12 ed una rendita di lire



62.400:

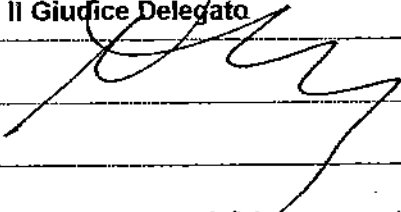
valore di stima lire 3.000.000

Verbale di giuramento

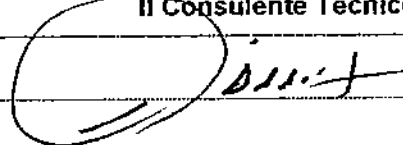
L'anno duemila il giorno 20 del mese di settembre a me Giudice della Sezione Fallimentare Dott. Attilio Caputo si è presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, deferitagli la domanda di rito, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue.

" Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."

Il Giudice Delegato



Il Consulente Tecnico



COPIA

TRIBUNALE DI PALERMO

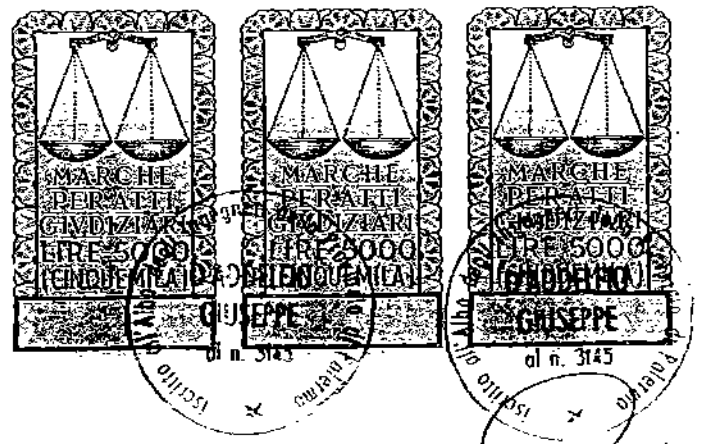
SEZIONE QUARTA CIVILE

G.D. DOTT.SSA ANGELA TARDIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

DI UN BENE IMMOBILE SITO IN VILLABATE DI
PROPRIETA' [REDACTED]

[REDACTED] AMMESSA ALLA
PROCEDURA DI AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA



Accertamenti ed indagini sopralluogo

Tra gli altri documenti relativi all'immobile oggetto della stima, l'ing. Alamia mi ha fornito la planimetria catastale redatta in data 25 ottobre 1986 dal tecnico incaricato geom. Giuseppe D'Agati.

Con la scorta di tale planimetria, in data 27 dicembre 1994, alla presenza dello stesso ing. Alamia, ho proceduto alla ricognizione dell'unità immobiliare; nei giorni immediatamente successivi ho inoltre condotto le necessarie indagini di mercato per la formazione di una scala di valori di mercato, necessaria per la corretta collocazione del bene.

Descrizione dell'immobile

L'immobile in argomento è l'intero piano seminterrato sottostante un fabbricato per civile abitazione sito in zona periferica del centro urbano di Villabate, nel tratto intermedio della via della Rinascita, a breve distanza dal principale asse viario del Comune.

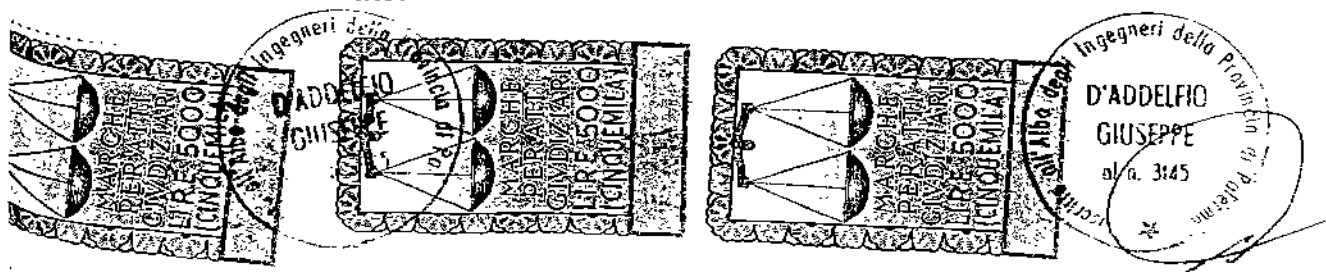
Il corpo di fabbrica in cui insiste si eleva per tre piani fuori terra, oltre al citato piano seminterrato, e costituisce una delle tipiche costruzioni a schiera risalenti ai primi anni '80.

La costruzione è realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, in conformità alla concessione edilizia n° 23 del 20 luglio 1983 rilasciata dal Comune di Villabate originariamente a [redacted] volturata in data 30 luglio 1985 in favore della "[redacted]

[redacted] r. all.to) ed alle successive concessioni in variante n. 04 del 24 gennaio 1986 e n. 16 del 26 giugno 1986² (cfr. allegati).

¹ Con verbale del 30 aprile 1993 la [redacted]

² La concessione in variante n° 16 del 26 giugno 1986 è relativa specificatamente all'immobile oggetto della presente stima; con tale atto è stata autorizzata la realizzazione di n. 10 aule scolastiche e relativi servizi al piano seminterrato.



In data 15 ottobre 1986 è stata rilasciata la certificazione di avvenuta ultimazione dei lavori in conformità alle concessioni rilasciate (cfr. all.to), ed in data 05 novembre 1986 il Sindaco di Villabate ha rilasciato la certificazione di abitabilità per l'intero complesso, ed in particolare l'agibilità del " piano seminterrato, costituito da n° 11 vani più accessori adibito ad attività scolastiche, con accesso dalla via della Rinascita e dotato di due uscite supplementari di sicurezza ".

Il fabbricato in cui insiste l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, e nel complesso, nelle parti condominiali del corpo di fabbrica, non si sono riscontrati elementi tali da risultare particolarmente significativi ed influenti nella valutazione dell'immobile oggetto della stima.

Al piano seminterrato si accede attraverso un'ampia gradinata curva che si diparte dalla quota stradale; l'ingresso principale è costituito da un ampio portone in alluminio e vetro retinato di sicurezza (non si è riscontrato il numero civico che presumibilmente risulta essere il n° 16); altre due uscite poste alle estremità dei corridoi di servizio interni consentono eventuali deflussi di emergenza.

che serve l'unità

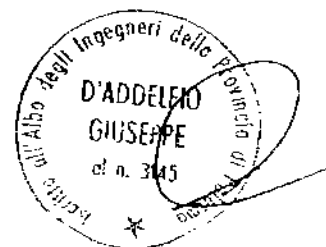
Provenendo dall'esterno si accede direttamente ad un ampio ambiente dal quale si dipartono, uno sulla sinistra ed uno di fronte entrando, due ampi corridoi che distribuiscono undici grandi ambienti e quattro batterie di servizi.

In merito alle finiture, i pavimenti sono in marmette di cemento a scaglie con zocchetto perimetrale in marmo; le pareti dei vari ambienti sono rifinite a tonachina e trattate con idropittura.

Tutti gli ambienti vengono illuminati ed aerati direttamente dall'esterno a mezzo di infissi alti del tipo ad anta o a vasistas.

Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura a mogano e vano superiore vetrato per l'illuminazione indiretta dei corridoi; alcuni infissi interni alti a parete contribuiscono ulteriormente in tal senso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, sezionato in varie linee autonome e dotato di interruttori di sicurezza e salvavita; si è anche rilevata l'esistenza della linea di terra; non esiste impianto di riscaldamento che era previsto del tipo a piastre elettriche; l'immobile è inoltre servito dall'impianto idrico condominiale con autoclave, ed è allacciato alla fognatura pubblica dinamica tramite un sollevamento.



Nel corso dell'accertamento sopralluogo si è rilevato che alcuni tratti di muratura limitrofi ai servizi presentano tracce di umidità pregressa (oggi si rileva la presenza del deposito dei sali).

Pur trattandosi di un piano seminterrato si è però rilevato quale elemento positivo la totale assenza di servitù connesse all'esistenza a soffitto di eventuali scarichi condominiali.

L'intero immobile in atto è destinato a corsi di recupero per giovani, confermandosi la destinazione d'uso iniziale.

Nel complesso la dimensione e l'articolazione dell'immobile e la specifica destinazione d'uso lo collocano in una buona posizione del mercato immobiliare della zona, per cui nella valutazione ci si attesterà a tali valori rilevati nelle indagini di mercato effettuate.

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie utile commerciale dell'immobile ho proceduto al suo calcolo, ottenendo un valore complessivo di circa mq. 680 coperti oltre le pertinenze scoperte costituite dalla gradinata di accesso principale e dalle chiostre degli accessi secondari (circa 20 mq. valutati al 25% della consistenza effettiva), per un totale di mq. 700 circa.

Atto di provenienza ed individuazione catastale

Come già scritto in altra parte della presente la realizzazione del complesso in cui insiste l'immobile oggetto della presente è stata effettuata [redacted] concessioni edilizie.

Con atto del 19 dicembre 1986 in Notaio Tommaso Falletta n° 7347 di rep., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in pari data ai nn. 2642/2126 la GE.COS ha venduto l'immobile al [redacted] (trascrizione allegata).

Con atto del 1991 la [redacted] e dalla [redacted]; da qui l'attuale proprietà.



Dalla documentazione catastale acquisita l'immobile risulta iscritto alla partita 3259, ed è individuato catastalmente dal mappale 102 sub 30 del foglio 5 di Villabate.

Valutazione del bene

Si è già scritto in altra parte della presente dei criteri che hanno indirizzato nella stima dell'immobile, basati sul procedimento sintetico.

In relazione alle finalità dell'incarico conferitomi, unitamente alle altre operazioni ho svolto una campagna di indagini finalizzata ad acquisire informazioni circa eventuali recenti compravendite relative ad immobili che per caratteristiche costruttive, di localizzazione, di estensione e vetustà possano essere comparabili a quelli oggetto della presente.

Da tali indagini, pur non essendosi riscontrati trasferimenti assimilabili a quello in esame, è stato possibile acquisire gli elementi necessari a definire il più probabile prezzo-valore dell'immobile; nella formazione del prezzo valore unitamente alle caratteristiche intrinseche del bene si è tenuto conto delle particolari situazione giuridiche (attuale rapporto di locazione dell'immobile con l'Amm.ne Comunale ecc.) che risultano influenti nella sua immissione nel mercato immobiliare.

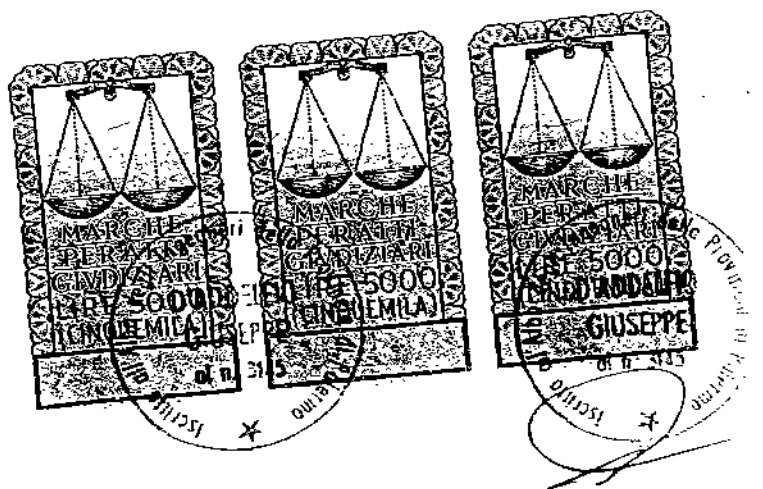
Per quanto prima l'immobile, in relazione alla localizzazione, alla dimensione ed al contesto in cui è inserito, occupa all'attualità una buona posizione nell'ambito del mercato immobiliare della zona, per cui, nella specifica situazione del mercato immobiliare, presenta una buona appetibilità.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e con riferimento a quanto esposto nell'apposito paragrafo in cui si sono descritte la consistenza ed il contesto di inserimento, il più probabile prezzo-valore in termini specifici è risultato pari a lire 1.200.000-1.300.000 per metro quadrato utile commerciale, e quindi lire 840.000.000-910.000.000, che si mediano a lire 880.000.000, per l'intero immobile nelle condizioni oggi rilevate.

Il valore determinato risulta congruo se rapportato alla redditività media degli immobili ad uso non abitativo, assumibile pari al 6-7% del valore venale; considerando un valore di locazione annua pari a lire 60.000.000 il conseguente valore venale, applicando



la redditività media, risulterebbe pari a lire 920.000.000 circa; prudenzialmente e per quanto detto in proposito del criterio di stima, si conferma il prezzo-valore di lire 880.000.000.



Conclusioni

Con provvedimento del 13 dicembre 1994 l'Ill.mo Sig. G.D. alla procedura di amministrazione controllata dell' [REDACTED] Dott.ssa Angela Tardio, mi ha nominato consulente tecnico, incaricandomi di esperire le indagini tecniche necessarie a " descrivere gli immobili procedere alla loro stima accertare le risultanze catastali accertare la conformità alle concessioni edilizie", e ciò con riferimento ad un immobile ubicato in Villabate.

Dopo gli accertamenti sopralluogo, ho svolto una campagna di indagini tesa ad acquisire i parametri economici necessari a stabilire il più probabile prezzo-valore di mercato dell'immobile all'attualità, risultato quello esposto nell'apposito paragrafo, e pari, in c.t. a £. 880.000.000 nello stato dell'immobile così come rilevato ad oggi.

Avendo assolto al mandato conferitomi rassegno la presente restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine.

Palermo 14 GEN. 1995

il consulente tecnico
D'ADDELFIO
GIUSEPPE
al n. 3145
Ingegneri della Provincia di Palermo
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo

