

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV E FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO n° 08/22



Giudice Delegato : Dr.ssa Gabriella GIAMMONA

Liquidatore: Avv. Corrado Baldo

Consulente Tecnico: *Ing. Luciano Simone*

Oggetto: Stima del valore dell'immobile acquisito pro-quota

Palermo li, 10 Novembre 2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Ing. Luciano Simone, iscritto al n° 6751 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo con studio in Viale Praga n° 14 Palermo, è stato autorizzato dal Giudice Delegato Dott.ssa Gabriella Giammona di ***“procedere alla stima dell'immobile acquisito pro-quota all'attivo della procedura”*** sito in Palermo alla via Giulio Sarmiento n° 5, piano 4° interno 15 (meglio identificato al catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il foglio n° 76, particella n° 280, sub. 16) ***“provvedendo alla determinazione del valore di mercato dei cespiti alla luce di quanto stabilito dall'art. 568 c.p.c, come di recente novellato dal D.L. n° 83/2015, convertito, con modificazioni, nella legge n° 132/2015”***.

Svolgimento dell'incarico.

A seguito dello studio degli atti e dei documenti acquisiti dall'Avv. Corrado Baldo, lo scrivente in data 14.10.2022 alle ore 16:00 circa, previo appuntamento telefonico concordato con la [REDACTED], proprietaria per una quota pari a 1/2 dell'unità immobiliare oggetto di stima (giusta ispezione effettuata dal Liquidatore presso la conservatoria dei registri immobiliari di Palermo), si recava unitamente al Liquidatore presso l'immobile sito in Palermo, Via Giulio Sarmiento n° 5, meglio identificato al Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio n° 76, particella n° 280, sub. 16, Cat. A/3, piano 4°, interno 15, per dare avvio alle operazioni peritali, prendere visione dei luoghi e contestualmente eseguire gli accertamenti ritenuti necessari. Alla data e all'ora stabilita sui luoghi era personalmente presente [REDACTED] che fa accedere lo scrivente all'interno dell'immobile che, in atto, risulta interamente posseduto ed abitato dalla stessa.

L'immobile oggetto di stima è ubicato al quarto piano di un palazzo in condominio a destinazione residenziale realizzato intorno all'anno 1975 di complessivi cinque piani elevati fuori terra, ed un piano terra. L'immobile è sito in zona periferica del Comune di Palermo alla Via Giulio Sarmiento n°5 facente parte del quartiere Brancaccio. Il Condominio (di cui l'immobile fa parte) presenta tutti i balconi in stato di manutenzione precario infatti, per tale ragione, sono stati oggetto di messa in sicurezza a mezzo reti protettive. Il condominio è dotato di impianto ascensore, impianto idrico e copertura piana a

lastrico solare.

Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica.

L'immobile oggetto di stima, di cui al precedente paragrafo, fa parte di un complesso immobiliare in Condominio sito in Palermo Via Giulio Sarmiento n° 5, edificato in conformità delle Licenze Edilizie di Costruzione n° 709 e n° 1236 rilasciate dal Comune di Palermo rispettivamente in data 29 luglio 1974 e 2 dicembre 1976 senza che successivamente siano state apportate modifiche soggette a licenza, concessione edilizia o permesso di costruire. Lo stesso è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n° 11761 del 07.08.1978.

Verifica conformità dati catastali delle planimetrie.

A seguito degli accertamenti effettuati nell'immobile oggetto di stima, previo esame dell'ultima planimetria estratta dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Palermo del 15.10.2022, è emersa una difformità tra la planimetria presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (*cf. doc. 1*) e l'effettiva distribuzione interna dell'immobile. Catastalmente entrando a sinistra è presente una prima grande camera della superficie di circa 26 mq che nei fatti è stata divisa in due elevando un muro divisorio interno (*cd. tramezzo*) dello spessore, compresi intonaci sulle due facce, di circa 12 cm. In tal modo si è ridotta la superficie della prima stanza a vantaggio dell'adiacente cucina risultando ora nei fatti più grande. Tale difformità può essere sanata con una CILA tardiva e successivo aggiornamento Docfa catastale.

Criteri per la valutazione patrimoniale.

Per la valutazione dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima *sintetico comparativo*, utilizzando quindi un metodo di calcolo diretto, prendendo a riferimento i valori ricavati dalla serie storica della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), gestito dall'Agenzia delle Entrate. In tal modo, si è estratta copia dei valori immobiliari indicati dall'OMI, per immobili ad uso residenziale, ricadenti nella zona in esame (*cf. dati OMI doc. 2*). Per eseguire una corretta valutazione estimativa bisognerà

“correggere” i valori forniti dall’OMI con degli opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* dell’immobile in oggetto. A tal fine, saranno presi a riferimento i valori riportati nel testo “*Guida alla stima delle abitazioni*”, casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, V^a edizione, autore Prestinenzza Puglisi.

I coefficienti adoperati sono :

- Lo standard sociale **K₁** : questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona;
- lo standard dei servizi **K₂** : questo coefficiente tiene in considerazione tutti i servizi condominiali presenti nel condominio (es. posti auto, ecc);
- lo standard di manutenzione **K₃** : questo coefficiente tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell’edificio e delle parti comuni (i prospetti degradati, le scale, gli impianti ascensore ed idrico, problemi alla statica dell’edificio, ecc);
- l’esistenza di introiti **K₄** : questo coefficiente, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento) che teneva conto delle spese, considera gli eventuali introiti (es. ex alloggio del Portiere dato in affitto, ecc);
- la dimensione **K₅** : questo coefficiente tiene conto delle dimensioni dell’appartamento, si è dimostrato infatti che il prezzo per unità di superficie è più elevato per immobili di piccole dimensioni;
- la posizione **K₆** : questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell’esposizione e del rumore di fondo;
- il manufatto **K₇** : questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell’appartamento e degli interventi di manutenzione necessari.

Per il computo della *superficie commerciale* ci si riferirà alle indicazioni fornite dalla norma **UNI 10750** in base alla quale il tecnico stimatore, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), deve considerare:

- ✓ La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ le superfici ponderate e/o ragguagliate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi,

patii e giardini;

- ✓ le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle **superfici coperte** deve essere effettuato, con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali il cui computo non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle **superfici scoperte** devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

I coefficienti di ragguaglio sopra indicati possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, non superiori al 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Stato di fatto e valutazione di mercato dell'immobile.

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è sito nel Comune di Palermo Via Giulio Sarmiento n° 5, piano quarto, interno n° 15. La struttura edilizia cui l'immobile fa parte è stata realizzata negli anni 1974-76 ed è costituita da un telaio in cemento armato, balconi sbalzanti e tompagnature perimetrali. L'accesso all'unità immobiliare, avviene tramite un portone condominiale posto nel prospetto principale raggiungibile tramite la Via

pubblica Giulio Sarmiento n. 5.

La disposizione interna è semplice e razionale tipica degli anni '70-'80; si accede dalla porta di piano ad un ingresso che consente l'accesso ad una saletta con finestra prospiciente il retro prospetto (in origine salone doppio con finestra e balcone prospiciente il retro prospetto); è presente un adiacente corridoio che disimpegna le singole stanze dislocate lungo il suo perimetro. Oltre alla saletta l'immobile si compone di una ampia cucina abitabile e di un bagno (tutti posti a S-O), due camera da letto (poste a N-O), un ripostiglio interno e, infine, due balconi uno prospiciente il retro prospetto (prospetto S-O) ed uno prospiciente il prospetto laterale dx (prospetto N-O). Tutte le stanze (ad eccezione del ripostiglio) sono dotate di ampie finestre che consentono il rispetto dei requisiti igienico-sanitari ai sensi delle norme vigenti all'epoca della costruzione (cfr. Istruzioni Ministeriali 20 giugno 1896).

Dal rilievo planimetrico eseguito e dall'esame dei documenti catastali in possesso risulta che l'immobile ha una *superficie catastale* pari a **mq. 110,00** (la superficie catastale escluse le aree scoperte ragguagliate con opportuni coefficienti è invece pari a circa mq. 106) .

Il valore unitario medio ultimo proposto dall'OMI, per abitazioni di tipo *“economiche”* e in stato di conservazione *“normale”* ubicate nella zona periferica (zona D3), microzona catastale n° 2 (Falsomiele, Oreto, Guadagna, Brancaccio, Fondo Bagnasco) del Comune di Palermo, nel secondo semestre del 2021 è pari a **€/mq 790,00** (settecentonovanta/00). Tale importo, che può agevolmente assumersi anche in riferimento al 2° semestre del 2022 (stante il particolare momento di stasi cui attraversa il mercato edilizio nel Comune di Palermo e, in particolare, nella zona in questione), deve essere moltiplicato per i coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in questione. Le caratteristiche del palazzo in funzione della zona porta a considerare il coefficiente **K1** pari a **0,95**; la presenza di un ascensore condominiale e del servizio idrico con autoclave porta a considerare il coefficiente **K2** pari a **1,00**; In considerazione delle prevedibili spese per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni è lecito assumere il coefficiente **K3** pari a **0,95**; le ideali dimensioni dell'immobile, in funzione delle attuali e mutate condizioni sociali, porta a valutare il coefficiente **K5** pari a **1,05**; la buona posizione di piano e di vista, unitamente alla presenza di rumori di fondo causati dal traffico ferroviario porta ad assumere il coefficiente **K6** pari a **0,96**; la buona qualità dei materiali impiegati nell'appartamento (porte interne tamburate ed

impiallacciate, infissi in legno Douglas con doppi vetri camera, pavimentazione in marmettoni a scaglie di marmo, e in gress porcellanato cucina e bagno, intonaci interni nelle pareti e nei soffitti di tipo “civile”, esterni tipo “Li Vigni”, la predisposizione dell’impianto di riscaldamento autonomo in rame esclusa caldaia e piastre radianti, ecc) unitamente al buono stato di conservazione e manutenzione dei materiali stessi porta a stimare il coefficiente **K7** pari a **1,04**; tutti gli altri coefficienti potranno assumersi pari all’unità in virtù delle particolari condizioni intrinseche ed estrinseche dell’immobile.

Pertanto, ad avviso dello scrivente i coefficienti da applicare si considerano pari a: $K1 = 0,95$; $K2 = 1,00$; $K3 = 0,95$; $K4 = 1,00$; $K5 = 1,05$; $K6 = 0,96$; $K7 = 1,04$. Il valore unitario così determinato risulta pari a: $\text{€/mq. } 790,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,96 \times 1,04 = \text{€/mq } 790,00 \times 0,94611 = \text{€/mq } 747,43$. Tale valutazione è comparabile con i prezzi medi di compravendita per immobili simili nella zona di riferimento adottati dalle principali agenzie immobiliari della zona, tra cui *casa.it immobili* che pone in vendita nello stesso palazzo, allo stesso piano un immobile simile per metratura, finiture e livello di piano al costo al mq. di € 740,00 (mq. 120,00 € 89.000,00).

Questo valore verrà assunto quale prezzo unitario al metro quadrato per il calcolo del valore commerciale dell’immobile, ottenendo così un valore di mercato (lordo) equivalente a: $110,00 \text{ mq} \times 747,43 \text{ €/mq} = \text{Euro } 82.217,30$ (ottantadueemiladuecentodiciassette/30). Dal detto importo dovranno detrarsi le spese tecniche ed amministrative occorrenti per sanare la diversa distribuzione interna riscontrata con aggiornamento della planimetria catastale pari ad Euro 1.400,00 (millequattrocento/00) pervenendo al **valore di mercato netto pari ad Euro 80.817,30 (Ottantamilaottocentodiciassette/30)**.

In considerazione di quanto sopra, il valore della quota immobiliare di proprietà della Sig.ra Maria Letizia Monteleone (acquisita all’attivo della procedura corrispondente a 1/2 dell’intero) sarà pari a **Euro (80.817,30 x 1/2) = Euro 40.408,65 (quarantamilaquattrocentotto/65)**.

Con l’auspicio di aver ottemperato all’incarico ricevuto, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che dovessero rendersi necessari.

La presente relazione si compone di sette pagine intere e quanto della ottava, oltre agli allegati di cui ai docc. 1, 2, e 3 come meglio specificato sotto.

ELENCO ALLEGATI

Doc.1) Planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Doc.2) Dati Osservatorio Mercato Immobiliare.

Doc.3) Documentazione fotografica.

Palermo li, 10 Novembre 2022

In fede, il CTU
Ing. Luciano Simone

Doc. 1 – Planimetria Catastale Immobile Via Giulio Sarmiento n° 5, int. 15, piano 4° - (PA)

Data presentazione: 10/08/1977 - Data: 15/10/2022 - n. T34190 - Richiedente: MNTMLT84P52G273L

MODULARIO
F. - Cat. 2. P. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

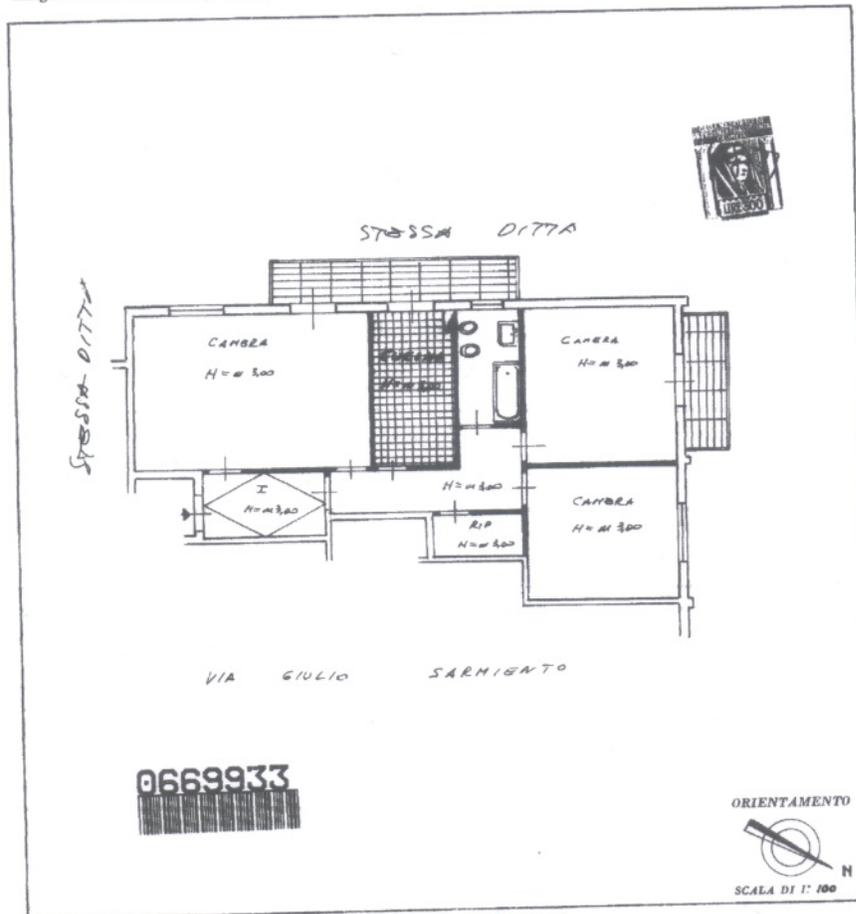
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1949, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via GIULIO SARMIENTO N°5

Ditta CAVALLARO STEFANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



0669933

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

13/10

Compilata dal GEOMETRA

GABRIANO PULSO

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PALERMO

DATA

Firma: Stefano Cavallaro

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/08/1977 - Data: 15/10/2022 - n. T34190 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa: [REDACTED]

part. 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2022 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 76 - Particella 280 - Subalterno 16 >
VIA GIULIO SARMIENTO n.5 Interno 15 Piano 4

Doc. 2 – Dati Osservatorio Mercato Immobiliare

11/10/22, 11:32

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/FALSO MIELE-DRETO-GUADAGNA-BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	2,3	3,2	L
Box	NORMALE	770	1150	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

Doc. 3 – Documentazione fotografica.



Foto 3.1 – Camera da letto Matrimoniale.



Foto 3.2 – Camera da letto bambini.



Foto 3.3 – Soggiorno.



Foto 3.4 – Cucina abitabile.



Foto 3.5 – Bagno.



Foto 3.6 – Bagno.



Foto 3.7 – Ingresso e porta blindata.



Foto 3.8 – Stato manutentivo del prospetto principale condominiale.