

Ing. Edoardo Catalano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott.ssa Floriana Lupo

Fallimento  **n. 54/18**

Curatore del fallimento Avv. Enrico Napoli

RELAZIONE

**Tribunale di Palermo sezione fallimentare CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO relativa alla determinazione del valore
venale dei beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento
N° 54/18 – Sent. 58/18 [REDACTED], Curatore del fallimento
Avv. Enrico Napoli.**

**ILL. MO SIG. GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA FLORIANA LUPO**

1. PREMESSA

Con provvedimento del 26.06.2018, Codesto Onorevole Tribunale nominava il sottoscritto Ing. Edoardo Catalano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.3781, con studio in via Alessio Narbone n.40, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di determinare il valore venale dei beni relativi al fallimento di cui in epigrafe.

Con il certificato notarile, ex art.567 C.P.C., redatto in data 22.11.2019 dal notaio [REDACTED] si è venuto a conoscenza dell'elenco dei beni di proprietà del [REDACTED]

Poiché il [REDACTED] ed il commercialista incaricato dallo stesso hanno più volte rimandato i sopralluoghi concordati, rendendo impossibile le operazioni di rilievo presso gli altri immobili, di concerto con il Curatore del fallimento, si è ritenuto opportuno rassegnare in data 19.01.2021 la consulenza tecnica relativa al negozio sito in Palermo, via Santicelli n.19 e in data odierna la presente relazione tecnica, predisponendo quella definitiva, che verrà consegnata non appena sarà acquisita tutta la documentazione necessaria.

In relazione a quanto sopra ed in riferimento agli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici comunali, al fine di reperire la documentazione inerente gli immobili da valutare, alle ricerche ed ai calcoli eseguiti per la valutazione degli stessi si è proceduto alla stesura della presente relazione.

2. ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I beni immobili oggetto della relazione sono:

- A) Quota indivisa pari a 17/108 dell'appartamento sito in Palermo, via Santicelli n.21, posto al piano terra.
- B) Piena proprietà dell'unità immobiliare, in corso di costruzione, sita in Palermo, via Santicelli n.21, posta al primo piano;
- C) Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via villa Maio Biondo n.5, posto al secondo piano;
- D) Quota indivisa pari a 11/54 dell'unità immobiliare sita in Palermo, via Santicelli n.12, posta al piano terra e primo;

Per comodità di lettura, nel seguito della presente relazione, gli immobili saranno indicati con le lettere **A), B), C), D)**.

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A-B) Descrizione del quartiere e dell'edificio di via Santicelli civico 21 in cui ricadono l'appartamento posto al piano terra (A) e l'unità immobiliare posta al primo piano (B)

Le unità immobiliari di via Santicelli ricadono nello stesso edificio pertanto, prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche degli

immobili da stimare, si riportano quelle relative al quartiere in cui si trovano e all'edificio di cui fanno parte.

La zona, periferica, compresa tra il viale della Regione Siciliana e corso Calatafimi, è il prolungamento della via Palmerino a monte di viale della Regione Siciliana.

La via è caratterizzata dalla presenza di edifici, a due e tre elevazioni, del tipo in linea alternati a vecchia edilizia residenziale, a capannoni e a terreni liberi.

Il corpo di fabbrica, con una pianta ad "L", è servito da un cancello pedonale, ubicato lungo il prospetto principale sulla via Santicelli distinto con il civico n.21, dal quale si accede ad un portico e, successivamente, al portone condominiale.

L'edificio, servito da un unico corpo scala, è composto da piano terra e tre piani soprastanti. La costruzione dell'edificio ha avuto inizio nell'anno 1977 infatti, come si evince dall'aerofotogrammetria del giugno del 1978, a quella data era presente solo un'elevazione mentre, nell'aerofotogrammetria del settembre del 1985, l'edificio risulta completo (Allegato 1). Realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, ha solai del tipo latero-cementizio. Si precisa che dell'intero edificio solo l'appartamento di piano terra risulta finito ed abitato, le unità immobiliari degli altri piani sono allo stato grezzo e privi di qualsiasi divisione interna.

Il rivestimento esterno dell'edificio è in intonaco civile in cattivo stato di manutenzione (Foto nn.1-2).

L'edificio, con le aree di pertinenza, confina a Est con la via Santicelli, a Sud con altro edificio, ad Ovest con proprietà aliena e a Nord con altro edificio distinto con il civico 17 (Allegato 2).

In conclusione, si può affermare che le caratteristiche essenziali dell'edificio, in relazione a quelle medie della zona, sono mediocri.

A) Appartamento sito in Palermo, via Santicelli n.21, posto al piano terra (proprietà per 17/108)

Dopo avere descritto il quartiere e l'edificio, si riportano le caratteristiche relative all'immobile accertate durante i sopralluoghi effettuati in data 29.03.2021 e 03.12.2021.

L'appartamento, come già detto, è ubicato al n.21 di via Santicelli al piano terra.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio n.144, particella n.2555, subalterno n.2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, vani convenzionali 8, rendita € 516,46 a nome di [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 1A).

L'immobile, attualmente abitato dal [REDACTED] è composto da ingresso, salone, due camere, corridoio di disimpegno, cucina-soggiorno, w.c., ripostiglio, vano adibito a ripostiglio-lavanderia e corte retrostante in parte coperta con una tettoia in legno (Allegato 2A).

Confina ad Est con portico, androne condominiale e altro edificio distinto con il civico 17; a Sud con corpo scala e proprietà aliena; ad

Ovest con proprietà aliena; a Nord con edificio distinto con il civico n.17.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti (Foto nn.1A-2A-3A):

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e citofonico;
- gli infissi esterni sono in pvc alcuni con avvolgibili ed altri con persiane;
- le porte interne sono in legno con riquadri in vetro, alcune delle quali scorrevoli. La porta d'ingresso è blindata;
- il pavimento è in mattoni di ceramica con zoccoletto;
- le pareti sono tinteggiate o tamponate alcune delle quali con evidenti problemi di umidità (Foto nn.4A-5A);
- nel corridoio è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso, posto a m 2,45 dal piano di calpestio, con faretti incassati (Foto n.6A);
- il ripostiglio-lavanderia ha pavimentazione in segati di marmo, pareti tinteggiate e soffitto in pannelli modulari isolpac fino a m 3,30 dal piano di calpestio (Foto n.7A);
- il soggiorno-cucina ha pavimentazione in ceramica e sulla parete posta a sud si sviluppa la cucina in muratura con rivestimento parietale in ceramica (Foto nn.8A-9A);
- il w.c. è dotato di vaso igienico, bidet, lavabo, piatto doccia e vasca con relativa rubinetteria, ha pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica ed è dotato di controsoffitto in cartongesso con faretti incassati (Foto nn.10A-11A).

- la corte retrostante, accessibile dalla cucina-soggiorno, è delimitata da un muro con adiacente aiuola ed ha pavimentazione in mattoni di klinker. Una porzione di corte è coperta da una tettoia in legno (Foto nn.12A-13A).

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato medio.

Consistenze metriche, documentazione tecnico-amministrativa

L'appartamento ha altezza utile di m 2,90, la superficie coperta è di mq 171,65, la superficie coperta del vano adibito a ripostiglio-lavanderia è di mq 11,00, la superficie della corte retrostante è di mq 104,50, la superficie della porzione di corte coperta da tettoia in legno è di mq 14,60.

L'immobile è pervenuto al [REDACTED]

- per la quota di 9/108 per successione legittima [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di Successione n.14, volume n.5003 registrata a Palermo il 19.07.2000 al n.3864;

- per la quota di 8/108 per successione legittima del [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di Successione n.6, volume n.322 registrata a Palermo il 09.05.2006 e trascritta a Palermo il 07.05.2007 ai nn.34058/21919 (Allegato 3A).

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata al Comune di Palermo, istanza di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio

1985, in data 11 febbraio 1987 prot. n.673 e per il piano terra progressivo n. 0248061608/1 (Allegato 4A).

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presa in esame si rileva che l'immobile, rispetto alla documentazione allegata alla pratica di sanatoria, è stato modificato nella volumetria e nella distribuzione interna. Le modifiche consistono nella chiusura del pozzo luce in un vano adibito a ripostiglio-lavanderia con conseguente modifica dei prospetti interni; nell'ampliamento del w.c. con l'eliminazione del ripostiglio e nello spostamento del vano porta di accesso alla cucina.

Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere:

- al ripristino dei luoghi così come rappresentati nell'elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria ed in particolare provvedere alla demolizione del vano adibito a ripostiglio-lavanderia, al relativo ripristino dei prospetti interni e della distribuzione interna per un costo di circa € 6.000,00.
- alla presentazione della comunicazione opere interne ai sensi dell'art.20 L.R.04/03 per la tettoia in legno, a copertura di una porzione della corte retrostante, per un costo di € 1.850,00.
- alla variazione della documentazione catastale, per la rettifica degli intestati in quanto tra questi non è presente il Sig. Termini Giovanni, per un costo di € 600,00.

Inoltre, da un esame della documentazione relativa alla pratica di sanatoria, presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata di Palermo, si rileva che per la definizione della stessa, occorre:

- il pagamento di una sanzione pari al triplo della differenza tra l'oblazione autocalcolata e quanto pagato che, compreso il calcolo degli interessi, calcolati sino al 31 maggio 2022, ammonta a circa € 7.900,00;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione e conguaglio oblazione compreso interessi, calcolati sino al 31 maggio 2022, per un totale pari a circa € 10.800,00;
- il pagamento di circa € 7.500,00 per presentazione del progetto alla Soprintendenza dei BB.CC., redazione del certificato di idoneità sismica, autorizzazione allo scarico, redazione della Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, redazione dell'APE e presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).

Alla luce di quanto sopra detto si desume che il costo da sostenere ammonta a circa € 26.200,00.

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato medio.

B) Unità immobiliare, allo stato grezzo, sita in Palermo, via Santicelli n.21, posta al primo piano (piena proprietà)

Dopo avere descritto il quartiere e l'edificio si riportano le caratteristiche relative all'immobile accertate durante il sopralluogo effettuato in data 29.03.2021 e 03.12.2021.

L'appartamento, come già detto, è ubicato al n.21 di via Santicelli al primo piano.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio n.144, particella n.2555, subalterno n.7, categoria F/3, a nome di Termini Giovanni nato a Palermo il 25.01.1971 (Allegati 1B). La planimetria catastale non è presenta presso l'ufficio del Catasto in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione.

L'immobile, attualmente allo stato grezzo, è composto da un unico ambiente pilastro, terrazzo antistante e balcone retrostante (Allegato 2B).

Confina ad Est con la via Santicelli e altro edificio distinto con il civico 17; a Sud con corpo scala e proprietà aliena; ad Ovest con area soprastante corte esclusiva di piano terra; a Nord con edificio distinto con il civico n.17.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti (Foto nn.1B-2B-3B-4B-5B-6B-7B-8B-9B):

- struttura in c.a.;
- muri di tomagno in blocchi di cemento-pomice allo stato grezzo;
- vani porta e finestra esterni protetti esclusivamente da avvolgibili in pvc;
- intonaco esterno del tipo Li Vigni;

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare con particolare riferimento allo stato in cui si trova in quanto necessita di opere di completamento, alla posizione, alla consistenza, alla potenzialità di suddivisione in più unità immobiliari, il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato medio.

Consistenze metriche, documentazione tecnico-amministrativa

L'immobile ha altezza utile di m 2,90, la superficie coperta è di mq 187,05, la superficie della terrazza è di mq 32,27 e la superficie del balcone è di mq 7,81.

Attualmente l'immobile è allo stato grezzo.

L'immobile è pervenuto al [REDACTED]

- per la quota di 1/12 indiviso per successione legittima [REDACTED] denuncia di Successione n.14, volume n.5003 registrata a Palermo il 19.07.2000 al n.3864;
- per avere adottato la proprietà esclusiva della quota di 1/3 giusto atto di divisione stipulato a Palermo dal Notaio [REDACTED] in data 17.01.2002, rep. n.32233, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 24.01.2002 ai nn. 2671/2246. Con tale atto si è sciolta la comunione in essere con le sorelle relativa al patrimonio lasciato dalla madre.
- per la restante quota di 2/3 giusto atto di donazione stipulato a Palermo dal Notaio [REDACTED] in data 17.01.2002, rep. n.32232, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 24.01.2002 ai nn. 2667/2242 c registrato a Palermo in data 29.01.2002 al n.350 (Allegato 3B).

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata al Comune di Palermo istanza di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio

1985, in data 11 febbraio 1987 prot. n.673, per il primo piano progressivo n. 0248061608/2 (Allegato 4B).

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presa in esame (rilievo allegato alla pratica di sanatoria) non si rileva alcuna difformità.

Da un esame della documentazione relativa alla pratica di sanatoria, presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata di Palermo, si rileva che per la definizione della stessa, occorre:

- il pagamento di una sanzione pari al triplo della differenza tra l'oblazione autocalcolata e quanto pagato che, compreso il calcolo degli interessi, calcolati sino al 31 maggio 2022, ammonta a circa € 7.900,00;
- il pagamento degli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) e conguaglio oblazione compreso interessi, calcolati sino al 31 maggio 2022, per un totale pari a € 21.320,00;
- il pagamento di circa € 7.000,00 per presentazione del progetto alla Soprintendenza dei BB.CC., redazione del certificato di idoneità sismica, autorizzazione allo scarico, redazione della Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016.

Alla luce di quanto sopra detto si desume che il costo da sostenere ammonta a circa € 36.220,00.

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare con particolare riferimento allo stato in cui si trova in quanto necessita di opere di completamento, alla posizione, alla consistenza, alla

potenzialità di suddivisione in più unità immobiliari, il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato medio.

C) Appartamento sito in Palermo, via Villa Maio Biondo n.5, posto al secondo piano (piena proprietà)

L'unità immobiliare di via Villa Maio Biondo ricade nella stessa zona dell'immobile indicato con la lettera A), pertanto, prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche dell'immobile da stimare, si riportano quelle relative all'edificio di cui fa parte.

Il corpo di fabbrica, a giacitura pressochè rettangolare, è servito da un unico ingresso pedonale, distinto con il civico n.5, ubicato alla fine del prospetto principale sulla via Villa Maio Biondo, accedendovi dalla via Santicelli.

L'edificio, servito da un unico corpo scala, è composto da piano terra e quattro piani soprastanti. Così come si evince dall'aerofotogrammetria del giugno del 1978, a quella data esisteva un fabbricato a tre elevazioni mentre, nell'aerofotogrammetria del settembre del 1985 l'edificio risulta completo e presumibilmente ultimato nel 1983 così come dichiarato nell'istanza di sanatoria (Allegato 1C). Realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, ha solai del tipo latero-cementizio.

Il rivestimento esterno dell'edificio è in intonaco civile in mediocre stato di manutenzione (Foto nn.1C-2C).

L'edificio, con le aree di pertinenza, confina a Nord con la via Villa Maio Biondo, ad Est con piazzetta La Mantia, a Sud con altro edificio, ad Ovest con via Villa Maio Biondo.

In conclusione, si può affermare che le caratteristiche essenziali dell'edificio, in relazione a quelle medie della zona, sono mediocri.

Dopo avere descritto l'edificio si riportano le caratteristiche relative all'immobile accertate durante i sopralluoghi effettuati rispettivamente in data 29.03.2021 e 03.12.2021.

L'appartamento, come già detto, è ubicato al n.5 di via Villa Maio Biondo al secondo piano (Foto n.3C).

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio n.144, particella n.425, subalterno n.9, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani convenzionali 3,5, rendita € 103,03 a nome di Termini Giovanni nato a Palermo il 25.01.1971 (Allegati 2C).

L'immobile, attualmente, così come dichiarato in fase di sopralluogo dal [REDACTED] è abitato dal figlio ed è composto da due camere, corridoio di disimpegno, cucina-soggiorno, w.c. e balcone (Allegato 3C).

Confina a Nord con la via Villa Maio Biondo, ad Est con piazzetta La Mantia, a Sud con altro edificio, ad Ovest con corpo scala.

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti (Foto nn.4C-5C-6C):

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e citofonico;
- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc;
- le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è in legno;
- il pavimento è in mattoni di ceramica con zoccoletto;

- le pareti sono tinteggiate;
- il w.c. è dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia con relativa rubinetteria, ha pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (Foto n.7C).
- la cucina-soggiorno ha pavimentazione e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (Foto n.8C)

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato medio.

Consistenze metriche, documentazione tecnico-amministrativa

L'appartamento ha altezza utile di m 3,20, la superficie coperta è di mq 77,30, la superficie del balcone è di mq 29,73.

L'immobile è pervenuto a

- per la quota di 1/12 indiviso per successione legittima [REDACTED] denuncia di Successione n.14, volume n.5003 registrata a Palermo il 19.07.2000 al n.3864;
- per avere adottato la proprietà esclusiva della quota di 1/3 giusto atto di divisione stipulato a Palermo dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 17.01.2002, rep. n.32233, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 24.01.2002 ai nn. 2671/2246. Con tale atto si è sciolta la comunione in essere con le sorelle relativa al patrimonio lasciato [REDACTED]

- per la restante quota di 2/3 giusto atto di donazione stipulato a Palermo dal Notaio [REDACTED] in data 17.01.2002, rep. n.32232, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 24.01.2002 ai nn. 2667/2242 e registrato a Palermo in data 29.01.2002 al n.350 (Allegato 4C).

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata al Comune di Palermo istanza di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, in data 10 febbraio 1987 prot. n.591 e per il secondo piano progressivo n. 0248099800/2 (Allegato 5C).

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presa in esame (rilievo allegato alla pratica di sanatoria e documentazione catastale) non si rileva alcuna difformità.

Da un esame della documentazione relativa alla pratica di sanatoria, presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata di Palermo, si rileva che per la definizione della stessa, occorre:

- il pagamento di una sanzione pari al triplo della differenza tra l'oblazione autocalcolata e quanto pagato che, compreso il calcolo degli interessi, calcolati sino al 31 maggio 2022, ammonta a circa € 3.415,00;
- il pagamento del costo di costruzione, calcolato ipotizzando un computo metrico relativo alle opere realizzate abusivamente pari a circa € 44.000,00, e conguaglio oblazione compreso interessi, calcolati sino al 31 maggio 2022, per un totale pari a € 6.400,00;

- il pagamento di circa € 7.500,00 per presentazione del progetto alla Soprintendenza dei BB.CC., redazione del certificato di idoneità sismica, autorizzazione allo scarico, redazione della Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, redazione dell'APE e presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).

Alla luce di quanto sopra detto si desume che il costo da sostenere ammonta a circa € 17.500,00.

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato medio.

D) Fabbricato sito in Palermo, via Santicelli n.12, piano terra e primo (proprietà 11/54)

L'unità immobiliare di via Santicelli n.12 ricade nella stessa zona dell'immobile indicato con la lettera A), pertanto, prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche dell'immobile da stimare, si riportano quelle relative al fabbricato.

Il corpo di fabbrica in pessimo stato di manutenzione, a giacitura rettangolare, è servito da una saracinesca carrabile in cattivo stato di manutenzione, distinta con il civico n.12 prospiciente la via Santicelli.

Il fabbricato, realizzato nel 1939, come si evince dalla data di presentazione della planimetria catastale, è composto da due elevazioni fuori terra collegate da scala interna. Realizzato con struttura in muratura, ha solai in legno.

Il rivestimento esterno dell'edificio è in intonaco civile in pessimo stato di manutenzione (Foto nn.1D-2D-3D).

Il fabbricato, con le aree di pertinenza, confina ad Est con la via Santicelli, a Sud con Baglio Signorelli, ad Ovest con pozzo luce, a Nord con altro fabbricato distinto con il civ.14 della via Santicelli.

In conclusione, si può affermare che le caratteristiche essenziali del fabbricato, in relazione a quelle medie della zona, sono scarse.

Dopo avere descritto il fabbricato si riportano le caratteristiche relative all'immobile accertate durante il sopralluogo effettuato in data 03.12.2021.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio n.68, particella n.72, subalterno n.3, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 3, vani convenzionali 4, rendita € 55,78 a nome di

[REDACTED]
[REDACTED] (Allegati
ID).

L'immobile, attualmente disabitato, è così distribuito: piano terra composto da un vano, w.c. e scala di collegamento al primo piano composto da due vani e balcone (Allegato 2D).

Confina ad Est con la via Santicelli, a Sud con Baglio Signorelli, ad Ovest con pozzo luce, a Nord con altro fabbricato distinto con il civ.14 della via Santicelli.

Il fabbricato, in pessimo stato di manutenzione, ha le seguenti caratteristiche (Foto nn.4D-5D-6D-7D-8D-9D-10D):

- impianti inesistenti;

- gli infissi esterni, in pessimo stato di manutenzione, sono in legno con scuri;
- saracinesca di accesso in pessimo stato di manutenzione;
- il pavimento è in mattoni di ceramica in pessimo stato di manutenzione;
- le pareti sono tinteggiate in pessimo stato di manutenzione;

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato scarso.

Consistenze metriche, documentazione tecnico-amministrativa

Il piano terra ha altezza utile di m 2,80, la superficie coperta è di mq 39,35, il primo piano ha altezza utile al colmo della volta di m 3,40, la superficie coperta è di mq 39,67, la superficie del balcone è di mq 2,65.

L'immobile è pervenuto al [REDACTED]

- per la quota di 9/54 indiviso per successione legittima [REDACTED] denuncia di Successione n.14, volume n.5003 registrata a Palermo il 19.07.2000 al n.3864;
- per la quota di 2/54 per successione legittima del [REDACTED] denuncia di Successione n.6, volume n.322 registrata a Palermo il 09.05.2006 e trscritta a Palermo il 07.05.2007 ai nn.34058/21919 (Allegato 3D).

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1939 in conformità alle leggi urbanistiche allora vigenti.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presa in esame non si rileva alcuna difformità. Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla variazione della documentazione catastale, per la rettifica degli intestati in quanto tra questi non è presente il [REDACTED] per un costo di € 600,00.

In relazione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla posizione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza ed alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato scarso.

3. ASPETTO ECONOMICO

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare alla data odierna il giusto valore del bene occorre individuare tra i vari aspetti economici quello che in tal senso sia il più idoneo. Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è il valore venale, cioè quel valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di mercato, e cioè il giudizio di equivalenza tra ciò che deve essere valutato ed una quantità di denaro. Va, infatti, ricordato che il valore è la determinazione probabilistica del prezzo.

E' evidente che la stima dovrà condurre alla determinazione del valore più probabile, cioè del prezzo che ha maggiori possibilità di realizzarsi in quanto pienamente ed equamente rispondente alle leggi della domanda e dell'offerta in un regime di mercato immobiliare "ordinario" secondo le definizioni di economia.

4. METODO DISTIMA

Dopo avere proceduto alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, ed aver individuato l'aspetto economico, occorre determinare il criterio di stima per procedere alla determinazione del giusto ed equo valore attuale di mercato.

Al fine della determinazione del valore, si ritiene opportuno applicare il metodo denominato "*Sintetico*", che consente di pervenire al giusto valore per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti in zone limitrofe.

5. VALUTAZIONE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

A) Appartamento sito in Palermo, via Santicelli n.21, posto al piano terra (proprietà per 17/108)

Da indagini eseguite, dalle informazioni che sono state assunte e dalle ricerche effettuate *sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze – 2° Semestre 2021*, si è avuta la possibilità di verificare che il valore delle abitazioni, in normale stato di conservazione, ricadenti in zone limitrofe a quella in cui è ubicato il bene in oggetto oscilla tra € 1.150,00 ed € 1.550,00 a metro quadrato (Allegato U - OMI e comparabili).

Inoltre, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione dell'edificio;
- della dimensione, distribuzione planimetrica e posizione dell'appartamento;

- dello stato di manutenzione dell'appartamento;
- che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica del bene;

il valore a metro quadrato dell'immobile, determinato dal prodotto del valore massimo di mercato della zona per i coefficienti attribuiti ai suddetti fattori, è pari, in cifra tonda, a € 1.200,00.

Alla superficie della corte interna si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,10 della superficie effettiva.

Alla superficie della porzione di corte interna coperta con tettoia in legno si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,30 della superficie effettiva.

Alla superficie dell'area dove insiste il vano realizzato abusivamente si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,10 della superficie effettiva.

La superficie commerciale risulta pari a mq 189,78 avendo considerato:

| | | | |
|--|-----------|---------------|---|
| - superficie coperta | mq | 171,65 | + |
| - superficie corte interna 0,10 x mq 104,50 = | mq | 10,45 | + |
| - sup. corte interna coperta 0,30 x mq 14,60 = | mq | 4,38 | + |
| - superficie pozzo luce 0,30 x mq 11,00 = | mq | <u>3,30</u> | = |
| Totale | mq | 189,78 | |

Valore commerciale = mq 189,78 x €/mq 1.200,00 = € 227.736,00

(diconsi Euro duecentoventisettesettecentotrentasei/00)

A dedurre il costo da sostenere per:

- ripristino dei luoghi: € 6.000,00

- comunicazione opere interne,
ai sensi dell'art.20 L.R. 04/03: € 1.850,00
 - rettifica dell'intestazione catastale: € 600,00
 - definizione della pratica di sanatoria: € 26.200,00
- € 34.650,00

Il Valore Finale di Stima: € 227.736,00 - € 34.650,00= € 193.086,00

In C.T. € 193.000,00

La quota di 17/108 di proprietà è pari a:

€ 193.000.000 x 17/108 = € 30.379,63

Inoltre, al valore della quota di 17/108 si applica un'aliquota di riduzione pari al 10 % che tiene conto della scarsa appetibilità che lo stesso ha nel mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

€ 30.379,63 - $\frac{\underline{€ 30.379,63} \times 10}{100}$ = € 27.341,67

IN CIFRA TONDA. € 27.500,00

B) Unità immobiliare, allo stato grezzo, sita in Palermo, via Santicelli n.21, posta al primo piano (piena proprietà)

Da indagini eseguite, dalle informazioni che sono state assunte e dalle ricerche effettuate *sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze - 2° Semestre 2021*, si è avuta la possibilità di verificare che il valore delle abitazioni, in normale stato di conservazione, ricadenti in zone limitrofe a quella in cui è ubicato il bene in oggetto oscilla tra € 1.150,00 ed € 1.550,00 a metro quadrato (Allegato U - OMI e comparabili).

Inoltre, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione dell'edificio;
- della dimensione e della posizione dell'unità immobiliare;
- che l'unità immobiliare è allo stato grezzo;
- che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla definizione della pratica di sanatoria;

il valore a metro quadrato dell'immobile, determinato dal prodotto del valore massimo di mercato della zona per i coefficienti attribuiti ai suddetti fattori, è pari, in cifra tonda, a € 350,00.

Alla superficie del balcone si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,30 della superficie effettiva.

Alla superficie del terrazzo si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,30 della superficie effettiva sino a 25,00 metri quadrati ed uno pari allo 0,10 della superficie effettiva eccedente i 25,00 metri quadrati.

La superficie commerciale risulta pari a mq 197,62 avendo considerato:

| | | | |
|---|-----------|---------------|---|
| - superficie coperta | mq | 187,05 | + |
| - superficie balcone 0,30 x mq 7,81 = | mq | 2,34 | + |
| - superficie terrazzo 0,30 x mq 25,00 = | mq | 7,50 | + |
| - superficie terrazzo 0,10 x mq 7,27 = | mq | <u>0,73</u> | = |
| Totale | mq | 197,62 | |

Valore commerciale = mq 197,62 x €/mq 350,00 = € 69.167,00

(diconsi Euro sessantanovemilacentosessantasette/00)

A dedurre il costo da sostenere per la definizione della pratica di sanatoria: € 36.220,00,

Il Valore Finale di Stima:

€ 69.167,00 - € 36.220,00 = € 32.947,00

in C.T. € 33.000,00

C) Appartamento sito in Palermo, via Villa Maio Biondo n.5, posto al secondo piano (piena proprietà)

Da indagini eseguite, dalle informazioni che sono state assunte e dalle ricerche effettuate *sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze – 2° Semestre 2021*, si è avuta la possibilità di verificare che il valore delle abitazioni, in normale stato di conservazione, ricadenti in zone limitrofe a quella in cui è ubicato il bene in oggetto oscilla tra € 1.150,00 ed € 1.550,00 a metro quadrato (Allegato U - OMI e comparabili).

Inoltre, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione dell'edificio;
- della dimensione e distribuzione planimetrica e posizione dell'appartamento;
- dello stato di manutenzione dell'appartamento;
- che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica del bene;

il valore a metro quadrato dell'immobile, determinato dal prodotto del valore massimo di mercato della zona per i coefficienti attribuiti ai suddetti fattori, è pari, in cifra tonda, a € 1.200,00.

Alla superficie del balcone si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,30 della superficie effettiva.

La superficie commerciale risulta pari a mq 86,22 avendo considerato:

| | | | |
|--|------------------|--------------|---|
| - superficie coperta | mq | 77,30 | + |
| - superficie balcone 0,30 x mq 29,73 = | mq | 8,92 | = |
| | Totale mq | 86,22 | |

Valore commerciale = mq 86,22 x €/mq 1.200,00 = € 103.464,00

(diconsi Euro centotremilaquattrocentosessantaquattro/00)

A dedurre il costo da sostenere per la definizione della pratica di sanatoria pari ad € 17.500,00.

Il Valore Finale di Stima: € 103.464,00 - € 17.500,00 = € 85.964,00

In C.T.: € 86.000,00

D) Fabbricato sito in Palermo, via Santicelli n.12, piano terra e primo (proprietà 11/54)

Da indagini eseguite, dalle informazioni che sono state assunte e dalle ricerche effettuate *sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze – 2° Semestre 2021*, si è avuta la possibilità di verificare che il valore delle abitazioni di tipo economico, in normale stato di conservazione, ricadenti in zone limitrofe a quella in cui è ubicato il bene in oggetto oscilla tra € 790,00 ed € 1.150,00 a metro quadrato (Allegato U - OMI e comparabili).

Inoltre, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione del fabbricato;

- della dimensione e distribuzione planimetrica e posizione dell'immobile;
- che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla rettifica dell'intestazione catastale;

il valore a metro quadrato dell'immobile, determinato dal prodotto del valore massimo di mercato della zona per i coefficienti attribuiti ai suddetti fattori, è pari, in cifra tonda, a € 500,00.

Alla superficie del balcone si applica un coefficiente di riduzione pari allo 0,30 della superficie effettiva.

La superficie commerciale risulta pari a mq 79,81 avendo considerato:

| | | | |
|---------------------------------------|-----------|--------------|---|
| - superficie coperta piano terra | mq | 39,35 | + |
| - superficie coperta piano primo | mq | 39,67 | + |
| - superficie balcone 0,30 x mq 2,65 = | mq | <u>0,79</u> | = |
| | mq | 79,81 | |

Valore commerciale = mq 79,81 x €/mq 500,00 = € 39.905,00

(diconsi Euro trentanovemilanovecentocinque/00)

A dedurre il costo da sostenere per la rettifica dell'intestazione catastale pari a € 600,00

Il Valore Finale di Stima: € 39.905,00 - € 600,00 = € 39.305,00

In C.T. € 39.000,00

La quota di 11/54 di proprietà è pari a:

€ 39.000,00 x 11/54 = € 7.944,44

Inoltre, al valore della quota di 11/54 si applica un'aliquota di riduzione pari al 10 % che tiene conto della scarsa appetibilità che lo stesso ha nel mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

| | | |
|---|---|----------|
| € 7.944,44 - $\frac{\underline{€ 7.944,44} \times 10}{100} =$ | € | 7.149,99 |
| IN CIFRA TONDA. | € | 7.000,00 |

6. CONCLUSIONI

Eseguiti gli accertamenti sui luoghi ed in base alle analisi tecniche ed economiche effettuate, sono state elaborate le risposte ai quesiti posti dalla S.V. Ill.mo che di seguito vengono sintetizzate a conclusione della presente relazione.

A) Appartamento sito in Palermo, via Santicelli n.21, posto al piano terra (proprietà per 17/108)

VALORE DI MERCATO DETERMINATO

in misura di € 27.500,00

L'immobile, in mediocre stato di manutenzione, è composto da ingresso, salone, due camere, corridoio di disimpegno, cucina-soggiorno, w.c., ripostiglio, vano adibito a ripostiglio-lavanderia e corte retrostante in parte coperta con una tettoia in legno.

L'appartamento ha altezza utile di m 2,90, la superficie coperta è di mq 171,65, la superficie coperta del vano adibito a ripostiglio-lavanderia è di mq 11,00, la superficie della corte retrostante è di mq

104,50, la superficie della porzione di corte coperta da tettoia in legno è di mq 14,60.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 189,78.

Confina ad Est con portico, androne condominiale e altro edificio distinto con il civico 17; a Sud con corpo scala e proprietà aliena; ad Ovest con proprietà aliena; a Nord con edificio distinto con il civico n.17.

Attualmente l'appartamento è abitato dal [REDACTED]

L'unità immobiliare risulta iscritta all'Ufficio del Territorio di Palermo, catasto fabbricati al foglio n.144, particella n.2555, subalterno n.2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, vani convenzionali 8, rendita € 516,46 a nome di [REDACTED]

[REDACTED]

Per l'edificio di cui fa parte l'immobile è stata presentata al Comune di Palermo, istanza di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, in data 11 febbraio 1987 prot. n.673 e per il piano terra progressivo n. 0248061608/1.

Il valore attribuito all'immobile tiene conto che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere un costo per:

- il ripristino dei luoghi, così come rappresentati nell'elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria, di € 6.000,00;
- la presentazione della comunicazione opere interne ai sensi dell'art.20 L.R.04/03 relativa alla tettoia in legno presente nella corte retrostante, di € 1.850,00;

- la variazione della documentazione catastale, per la rettifica degli intestati, di € 600,00;
- la definizione della sanatoria di € 26.200,00.

B) Unità immobiliare, allo stato grezzo, sita in Palermo, via Santicelli n.21, posto al piano primo (piena proprietà)

VALORE DI MERCATO DETERMINATO

in misura di € 33.000,00

L'immobile, allo stato grezzo, è composto da un unico ambiente pilastrato, terrazzo antistante e balcone retrostante.

L'immobile ha altezza utile di m 2,90, la superficie coperta è di mq 187,05, la superficie della terrazza è di mq 32,27 e la superficie del balcone è di mq 7,81.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 197,62.

Confina ad Est con la via Santicelli e altro edificio distinto con il civico 17; a Sud con corpo scala e proprietà aliena; ad Ovest con area soprastante corte esclusiva di piano terra; a Nord con edificio distinto con il civico n.17.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio n.144, particella n.2555, subalterno n.7, categoria F/3, a nome di



Per l'edificio di cui fa parte l'immobile è stata presentata al Comune di Palermo, istanza di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, in data 11 febbraio 1987 prot. n.673, per il primo piano progressivo n. 0248061608/2.

Il valore attribuito all'immobile tiene conto che l'eventuale aggiudicatario, per la definizione della sanatoria, dovrà sostenere un costo pari a € 36.220,00.

C) Appartamento sito in Palermo, via Villa Maio Biondo n.5, posto al secondo piano (piena proprietà)

VALORE DI MERCATO DETERMINATO

in misura di € 86.000,00

L'immobile, in mediocre stato di manutenzione, è composto da due camere, corridoio di disimpegno, cucina-soggiorno, w.c. e balcone.

L'appartamento ha altezza utile di m 3,20, la superficie coperta è di mq 77,30, la superficie del balcone è di mq 29,73.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 86,22.

Confina a Nord con la via Villa Maio Biondo, ad Est con piazzetta La Mantia, a Sud con altro edificio, ad Ovest con corpo scala.

Attualmente l'appartamento, così come dichiarato in fase di sopralluogo dal [REDACTED]

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio n.144, particella n.425, subalterno n.9, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani convenzionali 3,5, rendita € 103,03 a nome di [REDACTED]
[REDACTED]

Per l'edificio di cui fa parte l'immobile è stata presentata al Comune di Palermo, istanza di sanatoria, ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, in data 10 febbraio 1987 prot.n.591.

Il valore attribuito all'immobile tiene conto che l'eventuale aggiudicatario, per la definizione della sanatoria, dovrà sostenere un costo pari a circa € 17.500,00.

D) Fabbricato sito in Palermo, via Santicelli n.12, piano terra e primo (proprietà per 11/54)

VALORE DI MERCATO DETERMINATO

in misura di € 7.000,00

L'immobile, in pessimo stato di manutenzione, è così distribuito: piano terra composto da un vano, w.c. e scala di collegamento al primo piano composto da due vani e balcone.

Il piano terra ha altezza utile di m 2,80, la superficie coperta è di mq 39,35, il primo piano ha altezza utile al colmo della volta di m 3,40, la superficie coperta è di mq 39,67, la superficie del balcone è di mq 2,65.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 79,81.

Confina ad Est con la via Santicelli, a Sud con Baglio Signorelli, ad Ovest con pozzo luce, a Nord con altro fabbricato distinto con il civ.14 della via Santicelli.

Attualmente il fabbricato è disabitato.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio n.68, particella n.72, subalterno n.3, zona censuaria 2, categoria Λ/5, classe 3, vani convenzionali 4, rendita € 55,78 a nome di [REDACTED]

[REDACTED]

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presa in esame non si rileva alcuna difformità.

Il valore attribuito all'immobile tiene conto che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere un costo per la variazione dell'intestazione catastale di € 600,00.

Ritenendo, in tal modo, di avere assolto al mandato conferitomi si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano i seguenti elaborati e documenti:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) aerofotogrammi;
- 3) estratto di mappa
- 4) rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
- 5) dichiarazioni di Successione;
- 6) atto;
- 7) istanze di sanatoria con progetto allegato;
- 8) visure e planimetrie catastali;
- 9) OMI e comparabili.

Con osservanza.

Palermo, 13 maggio 2022

Il C.T.U.

Ing. Edoardo Catalano

