D'Addelfio Marco
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV FALLIMENTARE

G. D. DOTT. GIUSEPPE RINI

FALL. N. 20/2017

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SULLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO

CURATORE: AVV. MARZIA SIRACUSA

Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 349 6114786

C.F. DDD MRC 84T25 G273M
e-mail: marcodaddelfio@gmail.com

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV FALLIMENTARE

G. D. DOTT. GIUSEPPE RINI

CURATORE: AVV. MARZIA SIRACUSA

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SULLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISITI ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO

1. PREMESSA

Con l'istanza del 08 febbraio 2018 l'Avvocato Marzia Siracusa, Curatore del Fallimento 20/2017, ha chiesto al Giudice Delegato al Fallimento di essere autorizzata alla nomina dello scrivente per la stima dei beni acquisiti all'attivo del fallimento.

Con il provvedimento del successivo giorno 18 è stato autorizzato quanto richiesto dal Curatore.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto, dopo avere ultimato il reperimento e lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, relativamente agli immobili siti in Palermo e San Giuseppe Jato.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI

I beni oggetto della presente sono quelli indicati nella istanza del Curatore e riportati di seguito:

1. Appartamento sito in Palermo, largo MT/1 civico n. 16 oggi Largo Garufi Francesco n. 1 iscritto al N.C.E.U. di Palermo **fg 57 p.lla 1055 sub 16**;
2. unità immobiliare sita nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), contrada Traversa censita al N.C.E.U. al **fg 5 p.lla 65, cat. A/2**;
3. Locale deposito sito in San Giuseppe Jato (PA), censito al N.C.E.U. al **fg 5 p.lla 1812, cat. C/2**;
4. Terreno esteso are 10.45 censito al N.C.T. al **fg 5 p.lla 70**

Nella medesima istanza il Curatore ha rappresentato che la coniuge del fallito "... *con la separazione consensuale n. 7471/2015 ... si obbligava a trasferire la propria quota di proprietà sugli immobili 2, 3 e 4* [in cambio della] *quota di proprietà* [del fallito] su*ll'immobile 1* ...".

Per valutare "... *se l'acquisizione all'attivo dell'intera proprietà dei beni n. 2, 3 e 4 possa essere vantaggiosa per la massa dei creditori* [e] *per verificare se non vi sia sproporzione in danno della massa dei creditori* ..." la stima affidata allo scrivente ha come oggetto il valore di mercato sia dell'intera proprietà sia della metà indivisa dei cespiti oggetto dell'istanza del Curatore.

3. ACCERTAMENTI CATASTALI, SULLA PROVENIENZA E SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA

3.1 IMMOBILE IDENTIFICATO NEL FG 57 DEL NCEU DI PALERMO DALLA P.LLA 1055 SUB 16

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate è emerso quanto di seguito.

L'immobile indicato al p.to 1 dell'elenco è annotato catastalmente, nel **fg 57** del N.C.E.U. di Palermo, dalla **p.lla 1055 sub 16,** che identifica un bene in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), con una consistenza di 5,5 vani, una superficie catastale di mq 122 ed indirizzo "... *Largo Francesco Garufi n. 16 piano 2 interno DX* ...", in testa al fallito ed al coniuge per la "... *proprietà per 10/20* …" ciascuno (cfr. visura all.to 1 e stralcio fg mappa 57 all.to 2).

L'immobile è pervenuto al fallito, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita n. 35283 di rep. rogato dal notaio Francesco Paolo Guerrera il 12.03.1990 (cfr. all.to 3), trascritto a Palermo il successivo giorno 28 ai nn. 12919/9864, con il quale è stato acquistato un "… *appartamento facente parte dell'edificio n. 4, cui si accede dall'androne a destra guardando il prospetto dell'edificio segnato con il civico n. 16 di Largo MT/1 al piano secondo a destra salendo la scala e composto da sala, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno, e confinante con vano scala, appartamento di proprietà Varvaro, con appartamento di proprietà Longini e con spazio*

condominiale da due lati ... iscritto ... alla partita n. 165182 del NCEU di Palermo ... foglio 57 particella 1055/16 ...".

Nella vendita "... *è compresa ... la comproprietà* [degli] *spazi liberi da costruzioni compreso lo spazio su cui era prevista la costruzione del corpo basso denominato "E" che non è stato realizzato, destinati, in parte, a parcheggio e a campo giochi ed in parte ad accessi pedonali e carrabili ai singoli corpi di fabbrica ... la guardiola del custode ... l'impianto di illuminazione degli spazi liberi* ...".

Nell'atto sono riportate, tra l'altro, le servitù di passaggio gravanti sulle aree scoperte a servizio del complesso edilizio.

Con la Concessione edilizia n. 316 del 08.05.1981 (cfr. concessione all.to 4) il Comune di Palermo ha autorizzato la "... *costruzione di quattro edifici per civile abitazione ... di cui gli edifici 1 e 4 sono collegati a terrazzo ... così composti ... Ed. "4" da piano rialzato ed undici piani* ..." in elevazione.

Con la Concessione edilizia n. 279 del 10.07.1987 (cfr. concessione all.to 5) sono state autorizzate le opere di variante alla concessione edilizia originaria.

In data 24.10.1987 il Sindaco di Palermo ha rilasciato il certificato di agibilità n. 2814 di prot. (cfr. agibilità all.to 6), con il quale è stato dichiarato abitabile, tra gli altri, "... *l'alloggio dell'edificio denominato "4" con accesso dal civico n. 16 di Largo MT 1 ... piano secondo ... porta a destra ... composto di sala, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, un ripostiglio e corridoio di disimpegno* ...".

3.2 - 3.3 - 3.4 IMMOBILE IDENTIFICATO NEL FG 5 DEL N.C.E.U. DI SAN GIUSEPPE JATO DALLA P.LLA 65 E DALLA P.LLA 1812 ED AL FG 5 DEL NCT DALLA P.LLA 70

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate è emerso quanto di seguito.

Gli immobili indicati ai punti 2, 3 e 4 dell'elenco di cui al paragrafo 2 sono annotati catastalmente nel **fg 5** di San Giuseppe Jato:

- dalla **p.lla 65,** che identifica un bene in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), con una consistenza di 6 vani, una superficie catastale di mq 83 ed indirizzo "... *Contrada Traversa piano T* ...";
- dalla **p.lla 1812** che identifica un bene in categoria C/2 (magazzini), con una consistenza catastale di 23 mq, una superficie catastale di mq 28 ed indirizzo "... *Contrada Traversa piano T* ...";
- dalla **p.lla 70** che identifica un lotto di terreno classato in parte come "... *uliveto* ..." per are 7.00 ed in parte come "... *seminativo* ..." per are 2.00

tutte in testa al fallito ed al coniuge, per la "... *proprietà per 10/20* …" ciascuno (cfr. visure all.ti da 7 a 9 e stralcio fg mappa 5 all.to 10).

Oltre alle particelle di terreno indicate prima, il fallito risulta proprietario, per la quota di 1/2 indiviso con il coniuge, anche della **p.lla 282** del fg 5 di San Giuseppe Jato, che identifica un lotto di terreno classato come "... *vigneto* ..." di classe terza di are 1.45 cfr.

visura all.to 11).

Gli immobili sono pervenuti al fallito, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita n. 77640 di rep. rogato dal notaio Guglielmo La Fata il 15.04.2002 (cfr. all.to 12), trascritto a Palermo il successivo giorno 16 ai nn. 14253/11071, con il quale sono stati acquistati i "… *fabbricati a piano terra con terreno pertinente esteso complessivamente, compresa cioè la superficie occupata dai fabbricati, a 27.70 ... circa a San Giuseppe Jato in contrada Traversa, viale dei giardini e precisamente:*

a) villino unifamiliare composto da 4 stanze, cucina, wc bagno, corridoio e veranda con porzione di terreno estesa complessivamente ... a. 15.80 circa; censito nel NCEU ... foglio 5 particella 65 ... categoria A/2;

b) corpo accessorio composto da un vano adibito a locale deposito con porzione di terreno estesa complessivamente ... a. 1.45 ... censito nel NCEU ... foglio 5 particella 1812 ... categoria C/2;

c) terreno esteso are 10.45 circa in parte censito nel NCT ... foglio 5 particella 70, seminativo classe 2 are 9.00 ... per altra parte ... raffigurato al foglio 5 dalla particella 282, vigneto classe 3 are 1.45 ...".

Nell'atto è precisato che "... *le particelle 65 e 1812 ... provengono dalla particella 65/a estesa a. 17.25 ... del NCT giusta denuncia di cambiamento n. 36 del 30 giugno 1976 ...*".

Tenuto conto di alcune discrasie rilevate tra quanto indicato nell'atto di provenienza e quanto desunto dalla documentazione catastale (planimetrie ed estratto di

mappa) ho effettuato ulteriori accertamenti presso il Catasto, acquisendo la copia del Tipo Mappale del 30.06.1976 (cfr. all.to 13 stralcio del Tipo Mappale) che ha generato gli attuali identificativi catastali dei beni oggetto della presente (coincidenti con quelli richiamati nell'atto di trasferimento).

Dall'esame della documentazione acquisita è emerso quanto di seguito:

a. l'immobile identificato nel foglio 5 dalla p.lla 65 costituisce esclusivamente l'abitazione (catastata infatti come A/2) e non anche il "... *terreno circostante* ..." (che ne avrebbe determinato il classamento catastale in categoria A/7);
b. l'immobile identificato nel foglio 5 dalla p.lla 1812 costituisce esclusivamente il locale deposito e non anche il terreno circostante;
c. l'atto di provenienza indica, tra i beni trasferiti al fallito, anche la p.lla 282, non indicata nella nota di conferimento di incarico;
d. dall'esame della documentazione catastale, compresa quella acquisita recentemente, è emerso che il terreno circostante le costruzioni, identificato catastalmente in maniera autonoma con la p.lla 3956, è in testa a terzi (danti causa degli altri beni immobili trasferiti) e non è stato oggetto di trasferimento con l'atto di vendita rep. n. 77640 rogato dal notaio Guglielmo La Fata il 15.04.2002.

Con la nota n. 82/18 del 2 giugno 2018 ho chiesto all'Ufficio Tecnico di San

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Giuseppe Jato la documentazione relativa alla regolarità edilizia dei fabbricati ed alla destinazione urbanistica dei lotti di terreno.

Stante l'inerzia dell'Ufficio, con la nota del n. 142/18 del successivo 27 agosto ho sollecitato l'Ufficio a riscontrare la mia nota; il successivo 3 settembre l'Ufficio mi ha trasmesso alcuni documenti relativi alla domanda di sanatoria presentata dalla dante causa degli immobili.

A seguito dell'esame della documentazione inviata ho chiesto all'Ufficio, a gennaio 2019, alcuni chiarimenti in merito ad eventuali motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria.

Il successivo 12 febbraio il Responsabile del Settore Tecnico e LL. PP. mi ha comunicato che, per gli immobili oggetto di sanatoria "... *è stata rilasciata attestazione di esenzione dell'obbligo del rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria* ...".

Con il richiamato documento, rilasciato in data 15.11.2001 (cfr. all.to 14), il Comune di San Giuseppe Jato ha attestato che "... *i due fabbricati ... risultano esenti dall'obbligo di licenza in quanto* [la dante causa] *ha dichiarato che sono stati realizzati nel 1966 e che sono stati realizzati così come rappresentati nell'elaborato tecnico di rilievo* ..." allegato al fascicolo di sanatoria.

Per procedere alla stima dei beni, al fine di verificare l'effettiva epoca di realizzazione dichiarata (ed accertarne quindi la regolarità) ho acquisito l'aerofotogrammetria del volo eseguito in data 1968, quindi successivamente alla data dichiarata di realizzazione

dei fabbricati.

A quella data **il fabbricato oggi identificato dalla p.lla 1812 non era ancora stato realizzato**.

All'esito dei complessi accertamenti effettuati, nella successiva stima terrò conto delle seguenti fattori:

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

- la condizione di interclusione delle costruzioni acquisite all'attivo del fallimento ed indicate nella nota di conferimento di incarico, **stante il mancato trasferimento al fallito del lotto di terreno circostante**, identificato dalla p.lla 3956 (ancora in testa ai dante causa e non inserito nella nota di trascrizione della compravendita);
- la **totale irregolarità del fabbricato identificato dalla p.lla 1812**, stante la mendace dichiarazione circa l'epoca di realizzazione del fabbricato (dichiarata antecedente al 1966 dalla parte istante) che, a seguito degli accertamenti condotti, risulta realizzato in data successiva al 1968.

Con riferimento alla destinazione urbanistica del lotto di terreno indicato nella nota di conferimento di incarico e comunque delle particelle in testa al fallito, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2633 del 11.02.2019, le p.lle di terreno 70 e 282 del foglio di mappa 5 ricadono "... *in zona "E" del PRG* [e] *il terreno è sottoposto al vincolo idrogeologico ... e al vincolo sismico* ...".

4. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

considerazione è quello del "**più probabile valore di mercato**", cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sa di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

E' evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, ho fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750, in base al quale, i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*

- razionalità distributiva degli spazi interni;

- servizi ed impianti tecnologici;

- finiture;

- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);

- servizi e comproprietà condominiali;

- ....

- destinazione d'uso e capacità di reddito …".

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) ho tratto i parametri "*… per il computo della superficie commerciale ...* [secondo i quali si] *deve considerare:*

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

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

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

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.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) 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;

...

d) 60% delle verande; …"

6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1 IMMOBILE SITO IN PALERMO, LARGO GARUFI N. 16 IDENTIFICATO NEL FG 57 DALLA P.LLA 1055 SUB 16

All'esito dell'accesso sopralluogo effettuato lo scorso 18 giugno 2018 è emerso quanto di seguito.

Il bene immobile oggetto del presente paragrafo è un appartamento per civile abitazione che insiste in un edificio che si sviluppa per undici livelli fuori terra, oltre piano a quota strada, nell'ambito di un complesso immobiliare costituito da più edifici in condominio (cfr. all.to fotografico).

L'appartamento è ubicato al secondo piano dell'edificio individuato toponomasticamente dal civico n. 16 di Largo Garufi, con accesso a destra dello sbarco del pianerottolo di secondo piano.

L'immobile si compone di un ambiente soggiorno, servito da un balcone, ed una prima camera (ricavata all'interno del più ampio soggiorno), un disimpegno che distribuisce altre due camere, due servizi w.c., un ripostiglio e la cucina, servita da un balcone chiuso a

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

veranda con una struttura in alluminio di facile rimozione[1].

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono finiti al civile e rivestiti con carta da parati.

I servizi w.c., dotati di tutti gli apparecchi sanitari di ordinaria qualità, e la cucina, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica quasi fino al soffitto; l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica, di diversa tipologia per gli ambienti di servizio.

Gli infissi esterni sono in allumino con serrande avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti, idrico ed elettrico, sono risultati funzionanti; di nessuno degli impianti mi è stata fornita la certificazione di conformità.

La distribuzione interna dell'immobile è risultata parzialmente difforme rispetto a quella rappresentata catastalmente (cfr. planimetria catastale all.to 15) ed a quella rappresentata nei grafici allegati alla concessione edilizia (cfr. grafici all.to 16).

Il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento è allegato alla presente (cfr. rilievo all.to 17).

Nel complesso le condizioni manutentive dell'immobile sono risultate buone, senza evidenti ammaloramenti o manifestazioni che possano incidere sulla valutazione del bene.

[1] Dalle ricerche effettuate presso l'Edilizia Privata non risulta presentata nessuna comunicazione per la chiusura a veranda del balcone e, pertanto, ho stimato i costi per la presentazione di una comunicazione tardiva ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4-2002;

Il locale è risultato privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica, il cui costo è stimabile pari ad € 250,00.

Nella stima del valore di mercato dell'immobile acquisito all'attivo del fallimento ho tenuto conto:

- della situazione edilizio/urbanistica autorizzata;
- della appetibilità dell'immobile legato alla sua peculiare destinazione ed al mercato cui si propone.

L'immobile è risultato abitato dalla comproprietaria (ex coniuge del fallito) e dai figli.

6.2 - 6.3 - 6.4 IMMOBILI SITI IN SAN GIUSEPPE JATO, C.DA TRAVERSA, IDENTIFICATI NEL FG 5 DEL N.C.E.U. DALLA P.LLA 65 E DALLA P.LLA 1812 ED NEL FG 5 DEL NCT DALLA P.LLA 70 E DALLA P.LLA 282

All'esito dell'accesso sopralluogo effettuato lo scorso 16 maggio 2018 è emerso quanto di seguito.

I beni immobili oggetto del presente paragrafo sono due manufatti ed un lotto di terreno ubicati in contrada Traversa, con accesso dal Viale dei Giardini.

Le costruzioni si raggiungono attraversando la p.lla 3956[2], accedendo da un

[2] Come già precisato nel precedente paragrafo tale particella di terreno non risulta essere stata trasferita a fallito con l'atto di compravendita del 15.04.2002

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

cancello carrabile che insiste sulla p.lla 282.

Il bene identificato dalla p.lla 65 è un immobile a destinazione residenziale, che si sviluppa su un unico livello fuori terra, ed è composto da un ambiente cucina, con ingresso dal fronte est dell'edificio, dal qual si accede ad un corridoio che distribuisce tre camere (sulla sinistra) un servizio w.c. (dotato di vasca e di tutti gli apparecchi sanitari) ed un ripostiglio; tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica e rifiniti con zoccolino battiscopa.

L'immobile è servito da una prima tettoia che si sviluppa lungo il prospetto sud ed una seconda tettoia, chiusa interamente a veranda, lungo il prospetto est; entrambe le coperture sono realizzate sulla confinante p.lla di terreno 3956.

Una scala metallica a chiocciola, collocata all'esterno dell'edificio, consente l'accesso alla copertura piana praticabile, pavimentata con piastrelle di ceramica e perimetrata da un muretto.

La pareti ed i soffitti dell'immobile sono finiti al civile, con intonaco a base di calce e tinteggiati con idropittura; le pareti della cucina e del servizio w.c. sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa 1,80 metri in cucina e quasi fino a soffitto nel servizio w.c.

Gli infissi esterni sono in alluminio, vetro semidoppio e serranda avvolgibile in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti, idrico ed elettrico, sono risultati funzionanti; di nessuno degli

impianti mi è stata fornita la certificazione di conformità.

L'immobile non risulta allacciato alla rete idrica e fognaria pubblica (secondo quanto riportato nella Nota trasmessa dal Comune di San Giuseppe Jato la zona in cui insiste l'immobile non è servita dalla rete fognaria).

Nel complesso l'immobile si trova in cattive condizioni manutentive, con diffuse manifestazioni di umidità di risalita nella parte bassa delle pareti di molti ambienti e con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

La distribuzione interna è risultata difforme da quella rappresentata nella planimetria catastale, (cfr. planimetria catastale all.to 18) e da quella rappresentata nei grafici trasmessi da Comune di San Giuseppe Jato (cfr. grafici all.to 19).

Il rilievo dello stato di fatto della costruzione è allegato alla presente (cfr. rilievo all.to 20).

La costruzione destinata a magazzino (identificata dalla p.lla 1812) è un manufatto a forma rettangolare, con una superficie netta di circa 20 mq, con copertura a doppia falda in latero-cemento ed interni (pareti e soffitto) lasciati al grezzo (cfr. planimetria catastale all.to 21).

L'intradosso della copertura è in pessime condizioni di manutenzione, con fenomeni di sfondellamento del solaio diffusi in quasi tutta la superficie; in alcuni tratti le armature dei travetti sono risultate sconnesse dalla matrice in cls.

Il magazzino è privo di impianto idrico e dotato di un punto luce a soffitto; l'impianto elettrico comunque è privo della certificazione di conformità.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

L'immobile è risultato in pessime condizioni manutentive e comunque, tenuto conto della sua accertata irregolarità, ho stimato i costi di demolizione della costruzione e del successivo smaltimento degli sfabbricidi.

Il lotto di terreno identificato dalla p.lla 70[3], la cui consistenza catastale è di mq 900, è accessibile dalla via dei Giardini attraversando prima la p.lla 282 (di mq 145 catastali e di proprietà del fallito per la quota del 50% indiviso) e poi la plla 3956 (di proprietà di terzi).

Si tratta di un lotto di terreno di forma regolare, con giacitura pianeggiante, all'interno del quale sono presenti alcune essenze arboree, in parte ornamentali ed in parte da frutto, privo di un reale impianto colturale produttivo.

7. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi ho effettuato una doppia valutazione dei beni.

La prima valutazione tiene conto della piena proprietà dei cespiti e la seconda valutazione tiene conto del valore di mercato della metà indivisa dei singoli beni; ciò al fine di consentire le valutazioni relative all'opportunità di aderire alle condizioni economiche della separazione consensuale.

[3] Secondo quanto desunto dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 11.02.2019 si tratta di un lotto di terreno ricadente in zona "E" del PRG (verde agricolo) – cfr. all.to 22

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

7.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO – LARGO GARUFI N. 16

L'immobile in argomento è un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio identificato toponomasticamente dal civico n. 16 di Largo Garufi, a Palermo.

Ricade nella zona periferica dell'abitato cittadino, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale priva di particolare pregio, discretamente dotata di servizi pubblici e di attrezzature, che nel tempo ha destato, e tutt'ora continua a destare, un modesto interesse per la fascia media del mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Sulla base dei criteri tratti dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750-2005, ho determinato la superficie commerciale dell'immobile, che è risultata complessivamente pari a mq 119, dei quali circa mq 114 relativi alla superficie coperta[4], mq 3,50 relativi alla superficie commerciale del balcone chiuso a veranda (calcolata con un'incidenza del 60% rispetto alla superficie reale di circa mq 6) e mq 1,50 relativi alla superficie commerciale del balcone non chiuso a veranda (calcolata con un'incidenza del 25% rispetto alla superficie reale di circa mq 6,50).

Per la stima dell'immobile in oggetto, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, ho effettuato indagini dirette sulle proposte di vendita ed ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare).

[4] Il calcolo della superficie commerciale coperta è stato effettuato tenendo conto delle indicazioni di cui al richiamato p.to 4.4.2.1 della norma UNI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

Nella stima del più probabile valore da porre a base d'asta ho tenuto conto delle ordinarie condizioni manutentive dell'immobile rilevate sopralluogo, e dell'appetibilità connessa al segmento di mercato cui si propone.

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (del fabbricato e dell'immobile), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento, considerata anche la situazione economica generale che interessa il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo[5], **il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile** da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq 119 x €/mq 1.300,00[6] x 0,85[7] - € 2.500,00[8])] **€ 128.000,00**.in c.t.

Il più probabile valore di mercato **della metà indivisa** del cespite da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq 119 x €/mq 1.300,00 x 0,85 - € 2.500,00) x 0,50 x 0,80[9])] **€ 50.000,00**.in c.t.

---

[5] I prezzi specifici per abitazioni civili, ricadenti nella zona periferica dell'abitato di Palermo, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel secondo semestre 2018, compresi in un intervallo che va da € 1.100,00 a € 1.550,00 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare periodo secondo semestre 2018. Secondo quanto desunto dal Borsino Immobiliare, nel settembre 2019 i prezzi per abitazioni civili, ricadenti nella zona periferica dell'abitato di Palermo, in condizioni ordinarie, sono risultati compresi in un intervallo che va da € 900,00 circa ad € 1.300,00 circa per ogni mq;

[6] Nella scelta del parametro ho tenuto conto dell'appetibilità dell'immobile, in linea con la media del mercato ordinario, anche rilevato dall'OMI;

[7] Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario;

[8] Costo stimato degli oneri (spese tecniche ed oneri amministrativi) per la regolarizzazione delle difformità interne, la regolarizzazione della chiusura a veranda, l'aggiornamento catastale e per la redazione dell'A.P.E.

[9] Coefficiente riduttivo per tenere conto della minore appetibilità di una quota indivisa, rispetto all'intero;

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

7.2 - 7.3 - 7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SITI IN SAN GIUSEPPE JATO – C.DA TRAVERSA - VIALE DEI GIARDINI

Gli immobili in argomento sono una costruzione a destinazione residenziale, interclusa, e due lotti di terreno non contigui tra loro e non confinanti con la costruzione.

Si tratta di immobili ricadenti nella zona periferica dell'abitato di San Giuseppe Jato, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale di tipo isolato, sia a carattere stagionale sia permanete, prossimi alla SP 20, priva di servizi pubblici e di attrezzature, che nel tempo ha destato, e tutt'ora continua a destare, uno scarso interesse per il mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Sulla base dei criteri tratti dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750-2005, ho determinato la superficie commerciale dell'immobile, che è risultata complessivamente pari a mq 109, dei quali circa mq 90 relativi alla superficie coperta[10] dell'abitazione e mq 19 relativi alla superficie commerciale del lotto di terreno considerato come area a servizio dell'abitazione (calcolata[11] con un'incidenza del 10% rispetto alla superficie reale di circa mq 1.045 per la quota eccedente il quintuplo della superfici e principale e fino al sestuplo, e con un'incidenza del 2% per la quota eccedente il sestuplo).

Per la stima dell'immobile in oggetto, ed in particolare per il reperimento dei

[10] Il calcolo della superficie commerciale coperta è stato effettuato tenendo conto delle indicazioni di cui al richiamato p.to 4.4.2.1 della norma UNI
[11] Ho fatto riferimento alle istruzioni fornite dall'Agenzia del Territorio relative alla determinazione della superficie commerciale di giardini di pertinenza

parametri di riferimento, ho effettuato indagini dirette sulle proposte di vendita ed ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare).

La ricerca di annunci immobiliari relativi a beni comparabili con quelli oggetto della presente non ha avuto alcun esito (a conferma della scarsa vivacità del mercato immobiliare per immobili simili).

Nella stima del più probabile valore da porre a base d'asta ho tenuto conto delle pessime condizioni manutentive dell'immobile a destinazione abitativa, dei costi di demolizione dell'immobile a destinazione magazzino, della condizione di interclusione della costruzione, della consistenza ed ubicazione del lotto di terreno (insufficiente per fini agricoli, privo di impianto colturale e non confinante con la costruzione principale).

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (del fabbricato e dell'immobile), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento e le lotto di terreno, considerata anche la situazione economica generale che interessa il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo[12], **il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile** da porre a base d'asta può essere

[12] I prezzi specifici per ville e villini, ricadenti nella zona periferica del Comune di San Giuseppe Jato, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel secondo semestre 2018, compresi in un intervallo che va da € 335,00 a € 4950,00 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare periodo secondo semestre 2018. Secondo quanto desunto dal Borsino Immobiliare, nel settembre 2019 i prezzi per ville e villini, ricadenti nella zona extraurbana di San Giuseppe Jato, in buono stato, sono risultati compresi in un intervallo che va da € 265,00 circa ad € 390,00 circa per ogni mq;

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

stimato pari a [(mq 109 x €/mq 350,00[13] x 0,85[14] - € 6.000,00[15])] **€ 27.000,00**.in c.t.

Il più probabile valore di mercato **della metà indivisa** del cespite da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq 109 x €/mq 350,00 x 0,85 - € 6.000,00) x 0,50 x 0,80[16])] **€ 11.000,00**.in c.t.

8. CONCLUSIONI

Con il provvedimento del 18.02.2018 il Giudice delegato al fallimento in intestazione ha autorizzato il Curatore, Avv. Marzia Siracusa, ad avvalersi dello scrivente per la stima sia della piena proprietà sia della quota di 1/2 indiviso dei beni da acquisire all'attivo della procedura.

All'esito degli accertamenti effettuati sono giunto alla conclusione che:

- **il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta della piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Largo Garufi n. 16, identificato nel foglio 57 dalla p.lla 1055 sub 16 è pari ad € 128.000,00 in c.t.**;
- **il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta della metà indivisa dell'immobile sito in Palermo, Largo Garufi n. 16, identificato nel foglio 57 dalla p.lla 1055 sub 16 è pari ad € 50.000,00 in c.t.**;

[13] Nella scelta del parametro ho tenuto conto delle scadenti condizioni manutentive, della condizione di interclusione dell'immobile;
[14] Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario
[15] Costo stimato per la demolizione del manufatto identificato dalla p.lla 1812 e delle tettoie a servizio del manufatto identificato dalla p.lla 65;
[16] Coefficiente riduttivo per tenere conto della minore appetibilità di una quota indivisa, rispetto all'intero;

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO
Sez. A
Settore civile e ambientale
n° 8324

- **il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta della piena proprietà dell'immobile sito in San Giuseppe Jato (PA), c.da traversa, viale dei Giardini, identificato nel foglio 5 del NCEU dalla p.lla 65 e dalla p.lla 1812 e nel fg 5 del NCT dalla p.lla 70 e dalla p.lla 282 è pari ad € 27.000,00 in c.t.**;
- **il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta della metà indivisa dell'immobile sito in San Giuseppe Jato (PA), c.da traversa, viale dei Giardini, identificato nel foglio 5 del N.C.E.U. dalla p.lla 65 e dalla p.lla 1812 e, nel fg 5 del N.C.T., dalla p.lla 70 e dalla p.lla 282 è pari ad € 11.000,00 in c.t.**;

In adempimento del mandato conferito rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo ***17 Settembre 2019***

il consulente tecnico
(ing. Marco D'Addelfio)

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno dinanzi a me, Dott. Giuseppe Rini, Giudice Delegato al Fallimento n. 20/2017 de "[redacted]so il Tribunale di Palermo, si è presentato personalmente l'ing. Marco 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 far conoscere la verità*."

Il consulente tecnico ***il Giudice Delegato***