

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA FLAVIA COPPOLA

FALLIMENTO N. 165/14 R.G.

MIGLIORE S.p.a.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**DELL'IMMOBILE AL PIANO SCANTINATO, A DESTINAZIONE
COMMERCIALE, SITO IN PALERMO, CON ACCESSO
DALLA VIA U. GIORDANO N.172 E DALLA VIA CILEA N. 83,
E DELL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO CUI SI ACCEDE
DALLA VIA U. GIORDANO SU CUI INSISTE UN MAGAZZINO
(CHE OSPITA IL CORREDO IDRAULICO DELLA RISERVA IDRICA ANTINCENDIO)**

CURATORE AVV. ALBERTO MARINO



Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa Flavia Coppola

Fall. n. 165/14 R.G. della Migliore S.p.A.

Curatore Avv. Alberto Marino

Relazione tecnica di stima dell'immobile al piano scantinato, a destinazione commerciale, sito in Palermo, con accesso dalla via Umberto Giordano n. 172 e dalla via Cilea n.83, e dell'area destinata a parcheggio cui si accede dalla via Umberto Giordano, su cui insiste un magazzino (che ospita il corredo idraulico della riserva idrica antincendio)

1) Premessa

Su istanza dell'Avv. Alberto Marino, Curatore del fallimento della Migliore S.p.A., il Sig. G.D., ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati ad "... elevare a valore i beni immobili acquisiti all'attivo del Fallimento ...".

Tra gli altri beni è stato acquisito all'attivo un immobile, a destinazione commerciale, sito in Palermo, ubicato al piano scantinato, con accesso sia dalla rampa che si diparte dal civico 172 della via Umberto Giordano, sia dalla rampa che si diparte dal civico 83 della via Cilea, ed un'area libera, adibita a parcheggio, cui si accede dalla via Umberto Giordano, sulla quale insiste un magazzino che ospita il corredo idraulico della sottostante cisterna idrica in calcestruzzo, costituito dal gruppo di pompaggio, a servizio dell'impianto antincendio del locale commerciale e di un limitrofo locale destinato a magazzino, non facente parte dell'attivo.

La presente riepiloga le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto all'esito dell'acquisizione degli atti autorizzativi presso gli Uffici pubblici, degli accertamenti catastali e dei successivi sopralluoghi, nonché delle indagini di mercato svolte.



2) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile a destinazione commerciale acquisito all'attivo fallimentare.

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

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

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

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

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

L'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile oggetto della stima, alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.



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

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

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari-aziendali già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine com'è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità si presenta in un periodo di stasi, e condizionato da una ridotta domanda, quest'ultima anche per la significativa contrazione del credito.

Il procedimento di stima sarà sviluppato secondo i criteri dell'estimo classico, in base ai quali (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) *".... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ..."*.

E poiché *".... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel*



nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale il più probabile valore di stima viene determinato sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili, strutture e complessi comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente da adeguare, per riferirli allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, per quanto significativi o adottabili, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali 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;*
- *luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*



- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [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;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ...;

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 ... 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;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso 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...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella successiva valutazione, che, nel fissare il prezzo a base d'asta dell'immobile, **ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura concorsuale e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie;** ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 20%.

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la documentazione catastale degli immobili appresi all'attivo e, sulla base delle informazioni ricavate dai documenti esaminati, con nota 129/16 del 12 luglio 2016, ho richiesto, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, il rilascio della documentazione relativa alla regolarità edilizia.

Con separata istanza ho richiesto all'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle aree scoperte destinate a parcheggio a servizio dell'attività commerciale, acquisite all'attivo.

In occasione di successivi accessi presso l'immobile, in uso con destinazione commerciale da parte di terzi, ho proceduto ai rilievi metrici e fotografici, questi ultimi in parte allegati alla presente.

Ultimati gli accertamenti sopralluogo ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, come esposto nel precedente paragrafo (seppure con i limiti derivanti dalla specificità del bene e dalla situazione attuale di stasi del mercato degli immobili a destinazione commerciale).



4) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale dell'immobile

Il locale a destinazione commerciale, oggetto della presente, è pervenuto alla Migliore S.p.A. in forza dell'atto di compravendita n. 30409 di rep., stipulato in data 13 agosto 1969 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 01 settembre 1969 al n. 11684 e trascritto a Palermo il successivo giorno 02 settembre ai nn'30523/23934 (cfr. all.to 1).

Con tale atto la Sicil Casa S.p.A. ha venduto alla Migliore S.p.A. *"... un ampio locale pilastrato a piano scantinato dell'edificio sito in Palermo con due accessi uno dalla rampa di via Cilea e l'altro dalla rampa di via Giordano e da questa ultima come dallo stato in cui attualmente si trova ... esteso complessivamente mq. 4200 ... circa ... [compresa la superficie] occupata dalle rampe ... [e] dalla corsia di scorrimento, nonché quella antistante i vani di accesso al locale stesso ..."*.

Nell'atto è stato precisato che il locale *"... confina ad est con la via Umberto Giordano, a sud con piazza R. Strauss, ad ovest con via Francesco Cilea e a nord con proprietà aliena ..."*, ma non sono stati indicati gli identificativi catastali dell'immobile *"... perché di recente costruzione ..."*.

Nell'atto non è stato precisato nulla in merito agli atti autorizzativi della costruzione, ma dall'esame degli atti acquisiti nel corso della consulenza è emerso quanto di seguito.

L'edificio in cui insiste l'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 957 del 10 gennaio 1963 (cfr. all.to 2) e delle successive licenze in variante n. 525 del 23 giugno 1967 (cfr. all.to 3) e 892 del 15 novembre 1967 (cfr. all.to 4).

In data 23 novembre 1967 la Polizia Edilizia della Ripartizione Urbanistica del Municipio di Palermo ha redatto il *"Rapporto tecnico per l'abitabilità"* in base al quale è stato ritenuto agibile, tra l'altro, *"... al piano scantinato ... con ingresso dalla rampa di via Cilea e via Giordano un ampio ambiente pilastrato con cinque wc, un locale con lavatoio e doccia..."* (cfr. all.to 5).



Il successivo 13 dicembre 1967 l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo ha rilasciato il certificato prot. 19432 con il quale è stato dichiarato agibile "... al piano scantinato ... con ingresso dalla rampa di via Cilea e via Giordano un ampio ambiente pilastrato con cinque wc, un locale con lavatoio e doccia..." (cfr. all.to 6).

In data 27 marzo 1995 la Migliore S.p.A. ha presentato una istanza di concessione in sanatoria, assunta al protocollo comunale n. 1360/S, finalizzata alla regolarizzazione di alcune opere eseguite in assenza di atti autorizzativi.

In particolare le opere oggetto dell'istanza di sanatoria erano:

"... - Ampliamento per la realizzazione di un piccolo bagno delle dimensioni di mq. 3,00 ed un volume di mc. 6,90 Tipologia 1;

- realizzazione di una cisterna idrica e locale autoclave interna interrata su terreno di proprietà della FI.SI. Finanziaria Siciliana con sede in Palermo indicato al N.C.T. Foglio 43 part. 853 e 854 di mq. 6,12 e volume di mc. 21,00 Tipologia 1, oggi di proprietà Migliore S.p.A., giusta atto di compravendita in Notar Salvatore Stella ... del 28/05/1996, Rep. 128134 ... indicato al catasto al foglio 43 particella 1997 sub. 2;

- realizzazione di una pensilina in materiale plastico e parziale copertura della corsia di scorrimento con accesso alle rampe di via Cilea e via Umberto Giordano, opere queste ultime riconducibili alla Tipologia 7 ..."

In data 12 ottobre 2010 il Tecnico incaricato dalla Società, dopo avere effettuato le necessarie verifiche e rielaborato i conteggi degli oneri, ha asseverato, con la perizia giurata cron. 12821/10 (cfr. all.to 7), che "... ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L.R. 04 del 16 aprile 2003 ... per l'immobile sito a Palermo in Via Umberto Giordano N. 172 piano cantinato, destinato ad attività commerciale, annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 43 particella N.



1422 e 1423 graffate sub. 1 e foglio 43 particella N. 1997 sub. 2¹, sussistono tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria di cui all'istanza inoltrata dal Sig. Migliore Giuseppe n.q. di Legale Rappresentante della Migliore S.p.A. ed assunta al prot. 1360/S del 27/03/1995 della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ..."

Con nota prot. 475706 del 24 giugno 2011 (cfr. all.to 8) il Servizio Controllo del Territorio e Condono Edilizio del Settore Urbanistico ed Edilizia del Comune di Palermo ha comunicato alla Migliore S.p.A. che "... la perizia giurata ... asseverata in data 12/10/2010 ... sostituisce la concessione edilizia in sanatoria ..." relativamente all'istanza di condono edilizio prot. n. 1360/S del 27/03/1995.

Il locale scantinato è attualmente identificato, nel foglio 43 di Palermo, dalla particella 1422 sub. 1, graffata alla particella 1423, e classato in categoria D/8² con una rendita di € 34.757,55, con indirizzo "... via Umberto Giordano n. 172 piano S1 ... [in testa alla] Migliore S.p.A. ... [per la] proprietà per 1000/100 ..." (cfr. all.to 9).

L'area cui si accede dalla via Umberto Giordano, destinata a parcheggio a servizio del locale commerciale di cui prima, è pervenuta alla Migliore S.p.A. in forza dell'atto di compravendita n. 128134 di rep., stipulato in data 28 maggio 1996 dal Notaio Salvatore Stella, registrato a Palermo il successivo 10 giugno al n. 6164 (cfr. all.to 10).

Con tale atto la Migliore S.p.A. ha acquistato dalla Fi.Si. Finanziaria Siciliana S.p.A. un "... lotto di terreno della superficie di metri quadrati ... 438 ... sito in Palermo via Umberto Giordano, confinante con la detta via, con rimanente proprietà dell'acquirente e proprietà aliena ... censito al N.C.T. ... foglio 43, particella 854 ... 852 ... 853 ... [e] 857 ...".

Per ciò che attiene la destinazione edilizia attuale dell'area, secondo il "Certificato di

¹ Si tratta del manufatto che ospita il corredo idraulico dell'impianto antincendio a servizio del locale commerciale (e di altro magazzino non facente parte dell'attivo), complanare all'area destinata a parcheggio, con accesso dalla via Umberto Giordano

² Sono classati in questa categoria i "... fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni ..."



destinazione urbanistica" prot. 120027, rilasciatomi in data 13 febbraio 2017 dall'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Palermo (cfr. all.to 11), "... le particelle 852, 854, 1997³ del foglio di mappa n. 43/A e n. 857 del foglio di mappa n. 43/B ricadono in area a Parcheggi...".

L'area destinata a parcheggio, ed il manufatto che insiste sulla soppressa particella 853 (regolarizzato dalla già citata perizia giurata all.to 7), sono oggi identificati catastalmente, nel foglio 43 di Palermo, come di seguito:

- particella 852 classata come limoneto di 2^a, con una consistenza di are 02.04, un reddito dominicale di € 7,11 ed un reddito agrario di € 3,37, in testa alla "...Migliore S.p.A. con sede in Palermo... [per la] proprietà per 1000/100 ..." (cfr. all.to 12);
- particella 854 classata come limoneto di 2^a, con una consistenza di are 01.04, un reddito dominicale di € 3,63 ed un reddito agrario di € 1,72, in testa alla "...Migliore S.p.A. con sede in Palermo... [per la] proprietà per 1000/100 ..." (cfr. all.to 13);
- particella 857 classata come orto irriguo di 2^a, con una consistenza di are 00.50, un reddito dominicale di € 1,72 ed un reddito agrario di € 0,65, in testa alla "...Migliore S.p.A. con sede in Palermo... [per la] proprietà per 1000/100 ..." (cfr. all.to 14);
- particella 853: tale particella è stata soppressa (cfr. all.to 15), originando, al Catasto Fabbricati, la particella 1997;
- particella 1997 sub. 2 classata in categoria C/2 (magazzino), di classe 9^a, con una consistenza di mq. 6, una superficie catastale di mq. 9 ed una rendita di € 12,39, con indirizzo "... via Umberto Giordano n. 172 piano S1 ... [in testa alla] Migliore S.p.A. con sede in Palermo... [per l'intera] proprietà ..." (cfr. all.to 16);

Relativamente alla regolarità edilizia delle opere eseguite sull'area destinata a parcheggio e del manufatto che vi insiste, dagli accertamenti svolti è emerso quanto di

³ Si tratta della particella originata dalla soppressione della particella 853



seguito.

In data 10 dicembre 1991 (cfr. all.to 17) la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha autorizzato la Migliore S.p.A.⁴ ad eseguire nell'area identificata, nel foglio 43 di Palermo, dalle particelle 852, 853, 854 ed 857, i seguenti lavori:

"... 1) Realizzazione di un muro di recinzione alto cm. 50 e soprastante rete metallica alta mt. 1,24;

2) Sistemazione dell'area, da adibire a parcheggio privato;

3) Realizzazione di una rampa pedonale che porta alla quota del piano seminterrato ...".

Come già scritto, la cisterna, destinata a riserva idrica a servizio dell'impianto antincendio del locale commerciale oggetto della presente e di un limitrofo locale complanare destinato esclusivamente a magazzino, è stata realizzata in assenza di qualsiasi atto autorizzativo, come pure il locale complanare all'area destinata a parcheggio, che ne ospita il corredo idraulico.

Per la sua regolarizzazione la Migliore S.p.A. ha presentato la già citata istanza di concessione in sanatoria, prot. n. 1360/S del 27 marzo 1995⁵, oggetto della perizia cron. 12821/10 asseverata dal Tecnico incaricato dalla Società in data 12 ottobre 2010 che, come comunicato dal Servizio Controllo del Territorio e Condonò Edilizio del Settore Urbanistico ed Edilizia del Comune di Palermo con la già citata nota prot. 475706 del 24 giugno 2011 "... sostituisce la concessione edilizia in sanatoria ...".

⁴ Alla data del rilascio dell'autorizzazione la Migliore S.p.A. era affittuaria dell'area

⁵ L'abuso è stato descritto come di seguito: "... realizzazione di una cisterna idrica e locale autoclave interna interrata su terreno di proprietà della FI.SI. Finanziaria Siciliana con sede in Palermo indicato al N.C.T. Foglio 43 part. 853 e 854 di mq. 6,12 e volume di mc. 21,00 Tipologia 1, oggi di proprietà Migliore S.p.A., giusta atto di compravendita in Notar Salvatore Stella ... del 28/05/1996, Rep. 128134 ... indicato al catasto al foglio 43 particella 1997 sub. 2 ..."



5) Descrizione dell'immobile a destinazione commerciale e dell'area destinata a parcheggio

a suo servizio

Nel corso di successivi sopralluoghi ho effettuato l'ispezione dell'immobile a destinazione commerciale acquisito all'attivo fallimentare, nonché dell'area scoperta, destinata a parcheggio, a suo servizio, limitrofi ed entrambi ricadenti nella zona est dell'abitato di Palermo (cfr. foto 1).

Il locale commerciale è ubicato in parte al piano scantinato di un edificio ad angolo tra la via Umberto Giordano e piazza Strauss, ed in parte costituisce il corpo basso, in appendice allo stesso edificio, che si sviluppa sul lato nord (cfr. foto 2).

Al locale si accede attraverso due distinte rampe carrabili; la prima che si diparte dal civico 172 della via Umberto Giordano (cfr. foto 3, 4 e 5), che sbarca in corrispondenza degli ingressi, sia al magazzino sia ai locali adibiti alla vendita e ad uffici, dell'attività commerciale che attualmente vi si svolge (cfr. foto 6 e 7); la seconda, che ha lo stesso sbarco, e si diparte dal civico 83 della via Cilea (cfr. foto 8), sulla quale si affacciano una serie di luci (cfr. foto 9), che consentono di aerare ed illuminare direttamente e naturalmente la porzione perimetrale nord del complesso, adibita a magazzino.

Dalle due porte allo sbarco delle due rampe (cfr. foto 10), si accede all'area del locale destinata sia alla esposizione ed alla vendita, sia ad ospitare gli uffici a servizio dell'attività commerciale in essere.

In particolare la prima si sviluppa per quasi mq. 400, in un ambiente con rada pilastratura (cfr. foto 11, 12, 13, 14 e 15), servito dai w.c. destinati al pubblico (cfr. foto 16 e 17), perimetrato da spazi adibiti ad uffici, destinati al contatto con il pubblico (cfr. foto 18 e 19).

Dall'area destinata all'esposizione ed alla vendita si raggiunge quella destinata ad ospitare gli uffici interni dedicati all'amministrazione (cfr. foto 20).



Si tratta di uno spazio che si sviluppa per oltre mq. 350, articolato in ambienti di varie quadrature, distribuiti da un corridoio ad "L" (cfr. foto 21, 22, 23 e 24).

Come già scritto, allo sbarco delle due rampe di servizio che si dipartono dalla via Umberto Giordano e dalla via Cilea (facenti parte dell'immobile acquisito all'attivo, per uno sviluppo in pianta di oltre mq. 500, ma a servizio anche di un altro locale complanare, destinato a magazzino, non acquisito all'attivo), si trova l'ingresso all'area dell'immobile destinata a magazzino (cfr. foto 25).

Tale area è costituita da un ampio spazio pilastro, che si sviluppa per circa mq. 2.600, con una altezza di circa m. 4,00 che, per la porzione limitrofa alle rampe di accesso è illuminata direttamente dall'esterno e che, nelle zone intermedie ricadenti nel perimetro del corpo basso, prende luce dalle finestrate ricavate nella copertura a shed (cfr. foto da 26 a 30).

L'intera area destinata a magazzino è pavimentata in battuto cementizio e finita al civile, con l'impiantistica a vista, di tipo industriale.

In spazi dedicati sono ricavati i servizi per il personale (cfr. foto 31 e 32).

Dalla via Umberto Giordano, attraverso un cancello metallico a doppia anta (cfr. foto 33), si accede direttamente al parcheggio scoperto ricavato su un'area che confina parzialmente, lungo il lato nord, con la rampa di accesso al locale scantinato oggetto della presente, che si diparte dalla stessa via.

Si tratta dell'area di oltre 750 mq., acquisita parzialmente all'attivo, limitatamente alla superficie di quasi 440 mq., relativa alle particelle 852, 854, 857 ed 853 (di cui quest'ultima soppressa ed oggi allibrata all'urbano con l'identificativo 1997 sub. 2, che individua il manufatto che ospita il corredo idraulico del sistema antincendio a servizio dell'immobile a destinazione commerciale, oggetto della presente⁶) (cfr. stralcio del foglio di mappa 43,

⁶ L'impianto antincendio è a servizio anche di un locale complanare, non facente parte dell'attivo



all.to 18).

Subito a sinistra dell'ingresso dalla strada si trova l'imbocco al percorso pedonale (cfr. foto 34), che conduce al locale commerciale prima descritto (cfr. foto 35 e 36); lungo tale percorso, sulla destra, si trova la porta metallica, oltre la quale vi è la vasca in cemento armato per lo stoccaggio della riserva idrica dell'impianto antincendio.

L'area, recintata sul fronte strada e lungo il confine con la rampa, con un muretto e soprastante ringhiera metallica, è pavimentata in conglomerato bituminoso (cfr. foto 37, 38, 39 e 40).

Come già anticipato, su una porzione dell'area destinata a parcheggio, insiste il manufatto identificato catastalmente, nel foglio 43, dalla particella 1997 sub. 2, che ospita il corredo idraulico dell'impianto antincendio (cfr. foto 41 e 42).

La distribuzione interna dell'immobile a destinazione commerciale, e la sua articolazione, è risultata in parte difforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata nell'aprile 1997 (cfr. all.to 19) e, pertanto, ho predisposto lo schema grafico con l'attuale distribuzione e destinazione degli spazi (cfr. all.to 20).

Debbo precisare che tale distribuzione è stata ottenuta utilizzando pannellature in gesso e pareti mobili e le difformità rispetto all'elaborato catastale, ovvero al progetto autorizzato, sono regolarizzabili con una procedura tecnico-amministrativa (la diversa distribuzione interna non ha determinato un aumento di superfici o volumi) e l'aggiornamento della planimetria catastale.

In merito alle finiture, l'area destinata ad esposizione e vendita e quella che ospita gli uffici, è pavimentata con piastrelle di ceramica, stese a tappeto unico (in alcune porzioni del tipo galleggiante), interamente controsoffittata con pannellature modulari che ospitano sia i corpi illuminanti incassati sia le canalizzazioni e gli apparecchi a cassetta dell'impianto di climatizzazione; alcune delle apparecchiature sono collocate in strutture metalliche



realizzate nell'intercapedine tra il controsoffitto ed il soffitto.

Come già scritto, le partizioni interne sono realizzate con pareti mobili in pannelli con finitura in laminato, nei quali sono inserite le porte di transito e moduli vetrati; i servizi, pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, sono corredati degli usuali sanitari.

Per ciò che riguarda le finiture degli spazi destinati a magazzino, ho già scritto prima, mentre per quanto è stato possibile accertare, l'impiantistica è risultata funzionante (non mi è stato possibile acquisirne le certificazioni di conformità degli impianti e non risulta che sia stato rilasciato il C.P.I. Certificato Prevenzione Incendi).

Debbo precisare che, nel corso dei sopralluoghi succedutisi nel tempo, ho accertato che l'impermeabilizzazione della copertura a shed, e la limitrofa pavimentazione della terrazza perimetrale, presentano evidenti ammaloramenti che hanno causato infiltrazioni dell'acqua piovana, con conseguenti ammaloramenti dell'intradosso del solaio di copertura.

Tali infiltrazioni hanno interessato sia porzioni a vista del soffitto dell'area del locale destinato a magazzino, sia porzioni dell'intradosso dei solai degli spazi destinati ad uffici, controsoffittati; inoltre anche alcuni pilastri hanno evidenziato ammaloramenti al piede, in genere già oggetto di interventi di risanamento.

Di tali circostanze terrò conto nella scelta del parametro di valutazione nella successiva fase di stima.

Le valutazioni riferite ai parametri indicati al precedente par. 2), sono le seguenti:

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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [residenziale-discreti-discreti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [zona residenziale-buono]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

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



- *anno di costruzione*; [fine anni '60]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione*; [c.a./discreto/discreto]
- *livello di piano, esposizione, luminosità*; [terra-scantinato/assente/limitata]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi successive valutazioni]
- *servizi ed impianti tecnologici*; [completi e funzionanti]
- *finiture*; [industriali/di buon livello qualitativo]
- *pertinenze*; [rampe di accesso-area esterna scoperta autonome destinata a parcheggio]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...*" [commerciale/discreta].

L'immobile, seppure caratterizzato da una buona localizzazione rispetto all'abitato di Palermo, è privo di affaccio verso la strada; circostanza certamente limitativa per la sua appetibilità da parte del mercato degli immobili a destinazione commerciale.

Tra le caratteristiche intrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi sono i seguenti elementi:

- la superficie utile dell'immobile, con specifico riferimento all'area a destinata all'esposizione ed alla vendita (circa mq. 400), a quella destinata ad uffici (circa mq. 350), a quella destinata a magazzino/deposito (circa mq. 2.600), a quella delle rampe di accesso (circa mq. 500) ed alla quota dell'area destinata a parcheggio scoperto acquisita all'attivo (circa mq. 440);
- le caratteristiche costruttive dell'immobile;
- la tipologia e lo stato d'uso complessivo dell'immobile (tenendo conto degli ammaloramenti rilevati e causati dalle infiltrazioni di acqua dalla copertura);
- la tipologia e lo stato d'uso degli impianti, nei limiti in cui è stato possibile l'accertamento;

Tra le caratteristiche estrinseche prese in esame e valutate, ai fini della successiva stima, vi è principalmente l'ubicazione dell'immobile.

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie



commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma UNI 10750, in base ai quali:

- la superficie commerciale destinata all'esposizione/vendita è risultata pari a circa mq. 400;
- la superficie delle aree di servizio (uffici) è risultata pari a circa mq. 350;
- la superficie delle aree destinate a magazzino/deposito è risultata pari a circa mq. 2.600;
- la superficie ragguagliata (al 10% di quella effettiva) delle rampe di accesso è risultata di circa mq. 50;
- la superficie ragguagliata (al 10% della superficie effettiva) della quota dell'area scoperta destinata a parcheggio è risultata di circa mq. 40, comprendendo in tale area anche il manufatto in cui è alloggiato il corredo idraulico dell'impianto antincendio;

Ho operato il precedente dettaglio in quanto nella stima ho differenziato il parametro di valutazione relativo alle diverse destinazioni specifiche dell'immobile.

Evidentemente per le aree a destinazione commerciale e per le aree di servizio (adibite ad uffici), ho fatto riferimento ai prezzi minimi rilevati per i tradizionali immobili destinati a negozi ovvero ad uffici o studi privati, stante che le prime (aree destinate ad esposizione/vendita) si inseriscono in una struttura particolare, ordinariamente destinata a deposito/magazzino, e le seconde (aree di servizio) sono strettamente correlate all'attività cui è destinato l'intero immobile e, pertanto, non proponibili autonomamente al mercato immobiliare.

L'immobile acquisito all'attivo del fallimento della Migliore S.p.A. è in atto condotto in locazione da terzi, in forza di un contratto di locazione stipulato in data 29 marzo 1999 (cfr. all.to 21), e successive appendici, di cui l'ultima del 25 luglio 2013 (cfr. all.to 22); circostanza di cui ho tenuto conto, operando una detrazione del 10%.



6) Stima del valore di mercato dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nell'apposito paragrafo, il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, come rilevato, può essere stimato pari a € 2.300.000,00, come dal seguente dettaglio:

area destinata ad esposizione e vendita	400,00	€ 1.450,00 ⁷	€ 580.000,00
area destinata ad uffici e servizi	350,00	€ 1.100,00 ⁸	€ 385.000,00
area destinata a magazzino/deposito	2.600,00	€ 900,00 ⁹	€ 2.340.000,00
rampe di accesso (superficie ragguagliata)	50,00	€ 900,00	€ 45.000,00
area a parcheggio e locale pompe(sup. ragg.ta)	40,00	€ 1.450,00	€ 58.000,00
Valore di stima € 3.408.000,00			

- detrazione per tenere conto del degli ammaloramenti rilevati nell'impermeabilizzazione della copertura e nell'intradosso dei solai ed al piede di alcuni pilastri: si stimano € 100.000,00, considerando una superficie di intervento di circa mq. 1.300,00, con un costo specifico di €/mq. 80,00;
- detrazione per tenere conto dei costi di regolarizzazione tecnico-amministrativa delle difformità distributive rilevate, e della variazione catastale: si stimano € 10.000,00;
- detrazione del 10% per tenere conto che l'immobile è in uso a terzi che vi conducono una

⁷ I prezzi specifici per immobili destinati a negozi ricadenti nella zona semicentrale di Palermo (Sciuti-Notarbartolo), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2016, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 1.800,00 ad un massimo di €/mq. 2.600,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 1.800,00 ad un massimo di circa €/mq. 2.500,00; nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, del livello di piano, della sua notevole dimensione, e dello stato d'uso rilevato

⁸ I prezzi specifici per immobili destinati ad uffici ricadenti nella zona semicentrale di Palermo (Sciuti-Notarbartolo), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2016, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 1.350,00 ad un massimo di €/mq. 1800,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 1.550,00 ad un massimo di circa €/mq. 1.900,00; nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, del livello di piano, e dello stato d'uso rilevato, nonché dell'impossibilità della loro proposizione autonoma al mercato

⁹ I prezzi specifici per immobili destinati a magazzini ricadenti nella zona semicentrale di Palermo (Sciuti-Notarbartolo), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2016, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 660,00 ad un massimo di €/mq. 940,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare indicano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 690,00 ad un massimo di circa €/mq. 940,00; nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, del livello di piano, della sua notevole dimensione, e dello stato d'uso rilevato



attività commerciale;

- detrazione del 20% per tenere conto che l'immobile verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura concorsuale, in assenza di garanzie, per vizi e difetti;
- valore di stima [€ 3.408.000,00 - € 100.000,00 - € 10.000,00 -(€ 3.408.000,00 x 0,10)-(€ 3.408.000,00 x 0,20)] € 2.300.000,00 in c.t.



7) Conclusioni

Con provvedimento del 21 novembre 2014 il Sig. G.D., su istanza dell'Avv. Alberto Marino, Curatore del fallimento della Migliore S.p.A., ha autorizzato la mia nomina quale tecnico incaricato di effettuare gli accertamenti tecnici finalizzati ad "... elevare a valore i beni immobili acquisiti all'attivo del Fallimento ...".

Nella presente ho riepilogato le attività e le verifiche svolte e le conclusioni cui sono pervenuto, all'esito degli accertamenti sopralluogo, catastali e delle indagini di mercato svolte, sintetizzate nella seguente scheda.

Scheda descrittiva

Immobile a destinazione commerciale, sito in Palermo, con accesso dalla via Umberto Giordano n. 172 e dalla via Cilea n. 83, ed area destinata a parcheggio cui si accede dalla via Umberto Giordano, su cui insiste un magazzino (che ospita il corredo idraulico della riserva idrica antincendio), pervenuto alla Migliore S.p.A. il primo in forza dell'atto di compravendita n. 30409 di rep., stipulato in data 13 agosto 1969 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 01 settembre 1969 al n. 11684 e trascritto a Palermo il successivo giorno 02 settembre ai nn° 30523/23934, ed la seconda in forza dell'atto di compravendita n. 128134 di rep., stipulato in data 28 maggio 1996 dal Notaio Salvatore Stella, registrato a Palermo il successivo 10 giugno al n. 6164; l'immobile insiste in un edificio realizzato in forza della licenza edilizia n. 957 del 10 gennaio 1963 e delle successive licenze in variante n. 525 del 23 giugno 1967 e 892 del 15 novembre 1967, ed è stato dichiarato agibile con il certificato prof. 19432 del 13 dicembre 1967; per la regolarizzazione di alcune difformità è stata presentata la perizia giurata cron. 12821/10 del 12 ottobre 2010, sostitutiva della concessione in sanatoria; il locale a destinazione commerciale è attualmente identificato, nel foglio 43 di Palermo, dalla particella 1422 sub. 1, graffata alla particella 1423, e classato in categoria D/8 con una rendita di € 34.757,55, con indirizzo "... via Umberto Giordano n. 172

