

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO

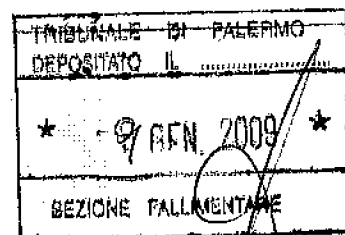
Sezione Fallimenti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Gabriella Giammona

Curatore: Avv. Massimo Pensabene

C.T.U.: Ing. Fabio Cardona



CAUSA: FALLIMENTO della DUE C S.n.c. di CARBONE ULISSE E

CARMELO e dei singoli soci (29/07)

INDICE	PAG.
1 - Premesse	2
2 - Operazioni peritali	3
3 - Descrizione degli immobili	4
3.1 Casa e terreno siti in c.da Grifeo a Casteldaccia (PA)	4
3.2 Magazzino sito in Cortile Lattarini n.11 a Palermo	7
4 - Metodi di stima ed analisi valutativa	9
4.1 Stima del valore commerciale di casa e terreno siti in c.da Grifeo a Casteldaccia (PA)	11
4.2 Stima del valore commerciale del magazzino sito in Cortile Lattarini n.11 a Palermo	13
5 - Conclusioni	16

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo in c.da Grifeo a Casteldaccia (PA)
2. Verbale di sopralluogo in Cortile Lattarini n.11 a Palermo



3. Visure eseguite presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Palermo in data 10/10/08
4. Fotografia dal satellite (c.da Grifeo - Casteldaccia)
5. Domanda di Sanatoria presentata presso l'Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata del Comune di Casteldaccia (PA)
6. Elaborato fotografico (n.31 fotografie)
7. Planimetria dell'immobile (c.da Grifeo - Casteldaccia) rilasciata dagli Uffici del Catasto della Provincia di Palermo
8. Visure eseguite presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Palermo in data 03/11/08
9. Fotografia dal satellite (Cortile Lattarini - Palermo)
10. Planimetria dell'immobile (Cortile Lattarini - Palermo) rilasciata dagli Uffici del Catasto della Provincia di Palermo
11. Documento rilasciato dagli Uffici Tecnici del Comune di Palermo - Settore Centro Storico.
12. Visure ipotecarie e catastali eseguite presso l'Ufficio della Conservatoria di Palermo



1 - PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Fabio Cardona è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU) dal Giudice Dott.ssa Gabriella Giammona nell'ambito del fallimento della DUE C s.n.c di Carbone Ulisse e Carmelo e

dei singoli soci (29/07). L'incarico prevede la ricognizione e la stima dei seguenti beni immobili di proprietà dei soci del fallimento:

1. $\frac{1}{2}$ di una casa di m² 80 circa, composta da soggiorno cucina, tre stanze, wc bagno, wc, veranda e lastrico solare, con pertinente terreno circostante, compresa la superficie della casa, di m² 690, sita in Casteldaccia (PA) c.da Grifeo (NCEU fg 7, p.lla 698/4-2 ctg A/2);
2. nuda proprietà di un magazzino di m² 16 al piano terra sito in Palermo, Cortile Lattarini n.11 (NCEU fg 134, p.lla 254/12 ctg. C/2).

2 - OPERAZIONI PERITALI

Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cf. Allegato 1*), alle ore 14:20 del 22/07/2008, il CTU si recava in contrada Grifeo a Casteldaccia (PA). In quella sede rinveniva il signor Carbone Carmelo, con il quale visitava la casa ed il pertinente terreno circostante di cui al punto 1 nella sezione "premesse". Dopo avere eseguito un'ispezione dell'immobile e del terreno, proceduto ad un rilievo metrico e fotografico di ciascun vano (prendendo appunti in separato foglio), il CTU chiudeva il verbale di sopralluogo alle ore 15:45 dello stesso giorno.

Successivamente in data 31/10/08 alle ore 14:00, come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cf. Allegato 2*), il CTU si recava in Cortile Lattarini n.11 a Palermo per visitare l'immobile di cui al punto 2 nella sezione "premesse". Anche in questa occasione, alla presenza del signor Carbone Carmelo, si



procedeva ad un'ispezione dell'immobile, ai rilievi metrici e fotografici. Infine il CTU chiudeva il verbale di sopralluogo alle ore 14:30 dello stesso giorno. Inoltre, nel corso delle operazioni peritali, il CTU, al fine di acquisire documenti utili all'espletamento dell'incarico, si recava presso gli Uffici del Catasto della Provincia di Palermo, gli Uffici dell'Archivio Notarile di Palermo, gli Uffici Tecnici del Comune di Casteldaccia (PA) e di Palermo – Settore Edilizia Privata.

3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Casa e terreno siti in c.da Grifeo a Casteldaccia (PA)

La casa e il terreno oggetto di stima si trovano in c.da Grifeo a Casteldaccia (PA), contrassegnati al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio di mappa 7, particella n. 698/4-2 ctg A/2. (*cfr. Allegato 3, Visure eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Palermo*). Ad essi si accede attraverso una strada impervia non asfaltata e priva di alcuna denominazione (*cfr. Allegato 4, Fotografia dal satellite*).

L'immobile è stato edificato nel 1979 senza Concessione Edilizia, come risulta dall'atto di vendita (visionato dal CTU presso l'Archivio Notarile di Palermo) del primo proprietario sig. Sasso Antonino e dalla richiesta di sanatoria presentata dallo stesso in data 30/04/86 (*cfr. Allegato 5, Domanda di Sanatoria presentata presso l'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia privata del Comune di Casteldaccia, PA*). L'abuso edilizio è condonabile ai sensi dell'art. 32 comma 25 del Decreto Legge 30.9.2003 n. 269, convertito con



modificazioni nella Legge 24.11.2003 n. 326, che prevede l'applicazione delle disposizioni di cui ai capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni (c.d. condono edilizio). Pertanto, ai sensi dell'art. 40 ultimo comma della Legge n. 47/85 l'eventuale acquirente è tenuto a presentare domanda di condono entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

L'edificio, che insiste su un'area suburbana caratterizzata dalla presenza di edifici simili privi di significativi elementi di pregio architettonico, è realizzato in cemento armato e si presenta oggi in un mediocre stato di conservazione per la presenza di numerose crepe (*cf. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12*). Sono stati comunque effettuati dei lavori di consolidamento della struttura attraverso delle iniezioni di materiale cementizio (*cf. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 13 e 16*).

L'abitazione è costituita da un soggiorno-cucina, 3 stanze, un wc bagno per una superficie lorda coperta pari a 82,72 m², oltre ad un porticato esterno, coperto su due lati, di superficie pari a 22,88 m² (*cf. Allegato 7, Planimetria dell'immobile rilasciata dagli Uffici del Catasto della Provincia di Palermo*). La porta d'ingresso non è blindata. Entrando si accede direttamente ad una prima stanza adibita a soggiorno-cucina. La divisione dei due ambienti è stata ottenuta attraverso un muretto di circa 140x100x30 (lunghezza-altezza-profondità espresse in cm) e la superficie della stessa cucina è stata incrementata eliminando il piccolo bagno ad essa



adiacente. Allo stesso modo la parete divisoria del vano ripostiglio prima presente è stata rimossa per incrementare la superficie del soggiorno (cfr. *Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 14 e 15*).

Le tre modifiche di cui sopra non risultano in planimetria catastale (cfr. *Allegato 7*). Dal soggiorno-cucina si ha accesso alle tre camere da letto (cfr. *Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 14 a destra nell'immagine, 16 e 17*) che sono disposte a schiera tra la cucina e l'unico servizio igienico. Due di esse sono disposte lungo il lato corto dell'edificio e insieme al bagno hanno accesso all'esterno attraverso una finestra ciascuno (cfr. *Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 4 con Allegato 7, planimetria catastale*). La stanza da letto, adiacente alla cucina, presenta un'apertura verso l'esterno sul lato lungo dell'edificio, ma tale finestra non risulta in planimetria (cfr. *Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 18 con Allegato 7, planimetria catastale*). Il bagno è unico e risulta provvisto di doccia e scaldabagno elettrico (cfr. *Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 19*).

Le pareti dell'appartamento sono pitturate con ducotone mentre il bagno e la cucina sono piastrellati con ceramiche fino ad un'altezza di circa 2,20 metri. Il pavimento di tutte le stanze è realizzato con mattoni (40x40 cm²), ad eccezione di quello del bagno che presenta ceramiche simili a quelle con cui sono rivestite le sue pareti.

Gli infissi sono in legno e si presentano in buone condizioni. Le porte dei vari ambienti sono in legno tamburato di colore grigio con bugne centrali in vetro smerigliato, eccetto quella del bagno che è con bugna cieca sempre in



legno. L'appartamento non è servito da impianto di riscaldamento né da impianto di adduzione gas o metano; la fornitura di acqua è garantita dalla rete idrica comunale, quella di energia elettrica dall'ENEL (*cfr. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 20*). Di seguito viene riportata una scheda riepilogativa con le caratteristiche tecniche e manutentive di tutti gli impianti.

	CARATTERISTICHE TECNICHE E STATO					
	MANUTENTIVO					
IMPIANTO	Ottimo	Buono	Sufficiente	Mediocre	Scadente	Non presente
Idrico e sanitario			X			
Elettrico					X	
Termico						X
Gas						X

3.2 Magazzino ubicato in Cortile Lattarini n. 11 a Palermo

Il magazzino oggetto di stima si trova in Cortile Lattarini n.11 a Palermo, contrassegnato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio di mappa 134, particella n. 254/12 ctg C/2. (*cfr. Allegato 8, Visure eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Palermo e cfr. Allegato 9, Fotografia dal satellite*). Vi si accede attraverso una via non asfaltata e senza targa identificativa (probabilmente rimossa o coperta in seguito a lavori di ristrutturazione su entrambe le facciate dei palazzi che si affacciano su tale via) (*cfr. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 21, 22 e 23*). Il magazzino risulta



sprovvisto del certificato di agibilità (*cfr. Allegato 11, Documento rilasciato dagli Uffici Tecnici del Comune di Palermo – Settore Centro Storico*) che potrà essere richiesto da un eventuale acquirente ai sensi dell' art. 35 (agibilità in sanatoria) comma 14 della Legge n. 47/85 (sarà necessario presentare i seguenti documenti tra cui: copia iscrizione al Catasto; dichiarazione conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti; dichiarazione di conformità degli impianti tecnici rilasciata dall'impresa installatrice; eventuale copia del certificato di idoneità statica; eventuale copia del certificato di prevenzione incendi).

L'immobile si trova a piano terra e vi si accede attraverso un cancello blindato ed una successiva porta di ferro (*cfr. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 24*). Esso è costituito da 2 stanze per complessivi 16 m² (*cfr. Allegato 10, Planimetria dell'immobile rilasciata dagli Uffici del Catasto della Provincia di Palermo*).

La prima stanza si trova in corrispondenza della porta di ingresso e misura circa 10 m² (4,40 m x 2,30 m). Essa è di forma rettangolare e presenta una nicchia, con copertura a volta, sul lato lungo opposto alla porta di ingresso (*cfr. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 24, 25 e 26*). Sia il soffitto che le pareti sono dipinti con vernice di colore bianco. La seconda stanza misura 6 m² (2,00 m x 3,00 m) e vi si accede dalla prima stanza attraverso un varco sprovvisto di porta (*cfr. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 27*). Il soffitto è ricoperto con tavole di legno dipinte con vernice di colore bianco (*cfr. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n.28*). L'intero



magazzino non è provvisto di finestre e non presenta alcuna apertura sull'esterno ad eccezione della porta di ingresso.

Sono presenti macchie di umidità sia sulle pareti che sul soffitto (*cfr. Allegato 6, Elaborato Fotografico foto n. 29, 30 e 31*) ma le condizioni generali sono comunque soddisfacenti.

L'immobile non è servito da impianto di riscaldamento, né da impianto di adduzione gas o metano, né da impianto idrico, né da impianto elettrico. Di seguito viene riportata una scheda riepilogativa con le caratteristiche tecniche e manutentive di tutti gli impianti.

	CARATTERISTICHE TECNICHE E STATO					
	MANUTENTIVO					
IMPIANTO	Ottimo	Buono	Sufficiente	Mediocre	Scadente	Non presente
Idrico e sanitario						X
Elettrico						X
Termico						X
Gas						X

4 - METODI DI STIMA ED ANALISI VALUTATIVA

La stima di un bene tende alla formulazione del suo più probabile valore di mercato, esprimendo il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed il determinato bene, rapporto che è funzione della domanda-offerta dello stesso bene sul mercato.



Le metodologie operative in merito alla stima di un qualsivoglia bene si sviluppano tutte attraverso un'indagine volta a rintracciare, nelle località di ubicazione del bene medesimo, le informazioni economiche che hanno animato il relativo mercato ed i parametri tecnici da questo apprezzati. Per la formulazione del più probabile valore di mercato immobiliare, in linea generale, le metodologie convergono nella individuazione di due procedimenti distinti: uno sintetico-comparativo, l'altro analitico.

La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valore del prezzo al metro quadrato per l'appartamento in questione, ottenibile mettendo a confronto lo stesso con altri immobili, in comune commercio, di pari appetibilità e caratteristiche, e siti nello stesso comprensorio; il risultato è corretto tramite le aggiunte e/o detrazioni imposte dal singolo caso.

Il prezzo al metro quadrato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo i parametri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750.

La stima analitica, invece, consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, il cui tasso ordinario viene determinato sulla base dei tassi correnti.

In particolare si ipotizza una redditività annua lorda dell'immobile (RLa), si determina la redditività netta annua (RNa) detraendo alla redditività annua lorda le spese generali quali quelle per imposte, manutenzione ed altre



incombenze per una incidenza forfettaria del 25%, quindi si applica al relativo reddito netto un tasso di capitalizzazione del 3,8% annuo (r), caratterizzante, agli indici finanziari attuali, la tipologia di immobili di cui alla presente valutazione.

Nel caso in esame il C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla stima, operando la media dei due valori ottenuti dai due metodi precedentemente esposti in modo da ottenere un valore commerciale prossimo a quello reale del mercato attuale.

4.1 Stima del valore commerciale di casa e terreno siti in c.da Grifeo a Casteldaccia (Pa)

La casa e il terreno oggetto di stima occupano una superficie complessiva di 690 m² circa; di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con la valutazione della superficie commerciale ai fini della valutazione di estimo:

	m ²	Coefficiente correttivo	Calcolo superficie commerciale (m ²)
Superficie immobile	82,72	1	82,72
Superficie patio	22,88	0,35	8,01
Superficie giardino	250	0,10	25,00
Superficie commerciale			115,73



Dal computo sono state escluse le superfici basolate, per le quali non sono previsti indici di convertibilità in superficie commerciale, alla luce dei criteri suggeriti dalla Norma UNI 10750.

Stima sintetico-comparativa:

Sono stati utilizzati i valori di mercato corrente, minimi e massimi, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e aggiornati al I Semestre 2008. A questi è stato applicato un coefficiente riduttivo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile quali lo stato di conservazione, le rifiniture, le condizioni degli impianti, l'ubicazione, ecc...

In base a queste considerazioni è scaturita la seguente valutazione:

Superficie (m ²)	Valore mercato min e max (€/m ²)	Valore applicato (€/m ²)	Coefficiente riduttivo	Valore commerciale ottenuto (€)
115,73	910-1330	1120	0,8	115,73 x 1120 x 0,8 = 103.694,08

Stima analitica:

Il valore di redditività lorda considerato è quello della rendita catastale che figura nell'Allegato 3. Di seguito si riporta la tabella relativa alla valutazione analitica del valore commerciale dell'immobile.

Redditività lorda (€/mese)	RLa (€/anno)	RNa (€/anno)	r	Valore commerciale ottenuto RNa/r (€)
468,68	468,68 x 12 = 5624,16	5624,16 - (5624,16 x 0,25) = 4218,12	3,8 %	4218,12/0,038 = 111.003,16



Stima finale il valore di stima finale dell'immobile si ottiene come media aritmetica dei valori precedentemente determinati con i due differenti metodi, per cui si ha:

	Valore commerciale ottenuto (€)
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	103.694,08
STIMA ANALITICA	111.003,16
STIMA COMPLESSIVA INTERO BENE	(103.694,08 + 111.003,16)/2 = 107.349

Dal momento che il bene in oggetto risulta facilmente divisibile in due parti di egual valore e che comunque non sarebbe possibile stabilire a priori quale delle due parti sia di proprietà dei signori Carbone Carmelo e Carbone Ulisse, si ritiene opportuno stimare pari al 50 % dell'importo sopra trovato, la metà dell'immobile di cui all'oggetto, pertanto:

	Valore commerciale ottenuto (€)
STIMA COMPLESSIVA INTERO BENE	107.349
STIMA ½ INTERO BENE	107.349/2 = 53.675

4.2 Stima del valore commerciale del magazzino sito in Cortile Lattarini n.11 a Palermo

Il magazzino in oggetto occupa una superficie complessiva di 16 m²; anche in questo caso, per la valutazione commerciale dell'immobile, si è proceduto con una stima sintetico-comparativa e con una stima analitica.

Stima sintetico-comparativa:

Nella valutazione si è tenuto conto della appetibilità dell'ubicazione del magazzino, molto prossima a diverse attività commerciali. Pertanto si è applicato un valore di mercato massimo tra quelli desunti dall'Osservatorio



del Mercato Immobiliare (OMI) (aggiornati al I Semestre 2008). E' stato tuttavia necessario applicare un coefficiente riduttivo per tenere conto delle condizioni in cui si trova il magazzino allo stato attuale.

Superficie (m ²)	Valore mercato min e max (€/m ²)	Valore applicato (€/m ²)	Coefficiente riduttivo	Valore commerciale ottenuto (€)
16	800-1110	1110	0,85	$16 \times 1110 \times 0,85 =$ 15.096

Stima analitica:

Il valore di redditività lorda considerato è quello della rendita catastale che figura nell'Allegato 8. Di seguito si riporta la tabella relativa alla valutazione analitica del valore commerciale dell'immobile.

Redditività lorda (€/mese)	RLa (€/anno)	RNa (€/anno)	r	Valore commerciale ottenuto RNa/r (€)
49,58	$49,58 \times 12 = 594,96$	$594,96 - (594,96 \times 0,25) = 446,22$	$3,8 \%$	$446,22 / 0,038 =$ 11.742,63

Stima finale

	Valore commerciale ottenuto (€)
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	15.096,00
STIMA ANALITICA	11.742,63
STIMA COMPLESSIVA	$(15.096,00 + 11.742,63) / 2 = 13.419$



Una volta ottenuto il valore complessivo del bene è necessario scorporare da questo il valore dell'usufrutto, al fine di poter calcolare il valore della nuda proprietà.

L'usufrutto vitalizio si calcola applicando un determinato coefficiente, funzione dell'età dell'usufruttuario, al risultato del ragguaglio del valore della piena proprietà con il saggio legale d'interesse (pari al 3% dall'01/01/08).

Gli usufruttuari sono i signori Carbone Giuseppe e Calderone Concetta, nati rispettivamente il 18/03/1922 e il 14/11/1922 (*cfr. Allegato 12, Visure ipotecarie e catastali eseguite presso gli Uffici della Conservatoria di Palermo*). Di seguito si riporta la Tabella del valore comparativo usufrutto-nuda proprietà, rapportata al nuovo tasso legale del 3 %.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
Da 0 a 20	31,75	95,25	4,75
Da 21 a 30	30,00	90,00	10,00
Da 31 a 40	28,25	84,75	15,25
Da 41 a 45	26,50	79,50	20,50
Da 46 a 50	24,75	74,25	25,75
Da 51 a 53	23,00	69,00	31,00
Da 54 a 56	21,25	63,75	36,25
Da 57 a 60	19,50	58,50	41,50
Da 61 a 63	17,75	53,25	46,75
Da 64 a 66	16,00	48,00	52,00
Da 67 a 69	14,25	42,75	57,25
Da 70 a 72	12,50	37,50	62,50



Da 73 a 75	10,75	32,25	67,75
Da 76 a 78	9,00	27,00	73,00
Da 79 a 82	7,25	21,75	78,25
Da 83 a 86	5,50	16,50	83,50
Da 87 a 92	3,75	11,25	88,75
Da 93 a 99	2,00	6,00	94,00

Pertanto in funzione dei valori evidenziati in tabella si calcola il valore della nuda proprietà come segue:

STIMA COMPLESSIVA DEL BENE (€)	VALORE USUFRUTTO (%)	VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' (%)	VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' (€)
13.419	16,50	83,50	$(83,50/100) \times$ $13.419 = 11.205$

5 – CONCLUSIONI

La valutazione degli immobili di proprietà dei soci del fallimento, effettuata per quota parte come da incarico di estimo, è sintetizzata nella tabella che segue:

	Valore commerciale ottenuto (€)
STIMA ½ IMMOBILE SITO IN C.DA GRIFEO, CASTELDACCIA (PA)	53.675
STIMA NUDA PROPRIETA' MAGAZZINO SITO IN CORTILE LATTARINI N. 11, PALERMO	11.205



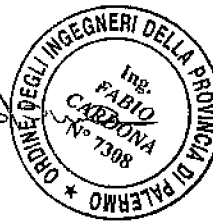
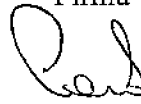
Ing. Fabio Cardona
Via Giovanni Raffaele, 7 - 90139 Palermo
tel. 091332171 - 3286946180 fabio.cardona@dream.unipa.it

Il sottoscritto Ing. Fabio Cardona, nel ringraziare il sig. Giudice Dott.ssa Gabriella Giammona ed il Curatore Fallimentare Avv. Massimo Pensabene per la fiducia accordatagli, dichiara di avere adempiuto fedelmente all'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, 17/12/2008



Firma



TRIBUNALE DI PALERMO
VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno 2009 il giorno 9 del mese di gennaio avanti a me dott.ssa Gabriella Giammona, G.D. della sezione fallimentare del Tribunale di Palermo, è comparso l'Ing. Fabio Cardona, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la relazione di consulenza redatta per incarico di questo G.D.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo la formula:

«Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità»

Il C.T.



Il G.D.

