

FALLIMENTO N. 04/2021 – xxxxxxxxxx

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILI SITI AD ENNA , Strada comunale 89 Suriano, già contrada

Staglio - Censiti al N.C.F. al Foglio n. 168, part. nn. 858, sub 1-2 ed al

N.C.T. al Foglio n. 168, part. nn 857 e 859

PREMESSA

Con nota del 10/09/2021 l'avv. Marco Vizzini, n.q. di Curatore del fallimento di cui all'oggetto, chiedeva al G.D. autorizzazione alla nomina del sottoscritto ing. Dario Di Bilio al fine di coadiuvare la Curatela nell'attività di valutazione degli immobili appresi alla massa attiva del fallimento stesso.

In data 14/09/2021 lo stesso G.D. procedeva ad autorizzare la nomina del sottoscritto ing. Dario Di Bilio proposta dall'avv. Marco Vizzini e pertanto, in data 07/10/2021 procedevo ad accettare l'incarico.

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per redigere la presente relazione.

In data 04/11/2021, si è dato inizio alle operazioni di rilievo presso gli immobili oggetto di stima. Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono stati effettuati dei sopralluoghi all'Ufficio Tecnico del comune in cui sono ubicati gli immobili, per reperire le



informazioni e gli atti necessari.

A seguito di consultazioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Enna –Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali attinenti il bene oggetto di stima.



Dal confronto tra i dati identificativi degli immobili oggetto di stima e quelli indicati nei documenti trasmessi dal Curatore fallimentare, si è accertata la correttezza di questi ultimi e l' idoneità degli stessi ai fini della identificazione degli immobili. Nello specifico i dati catastali risultano:



- Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Enna al **foglio n. 168, part.**

858 sub. 1, Indirizzo: Strada Comunale 89 Suriano snc, piano:T-1-2

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita
168	858	1	A/7	3	8 vani	224	€ 1.144,47



- Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Enna al **foglio n. 168, part.**

858 sub. 2, Indirizzo: Strada Comunale 89 Suriano snc, piano:S1

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita
168	858	2	C/6	1	69 m ²	82	€ 135,42





- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Enna al **foglio n. 168, part. 857**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
168	857	Seminativo	1	176	€ 1,32	€ 0,27

- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Enna al **foglio n. 168, part. 859**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
168	859	Seminativo	1	289	€ 2,16	€ 0,45

Si riportano nel seguito le risultanze delle attività svolte dal sottoscritto, dopo aver effettuato i sopralluoghi presso i beni oggetto di stima e riportando, nell'ordine, la descrizione dei beni, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le indicazioni sulla regolarità urbanistica e la determinazione del più probabile valore di mercato.

1) Descrizione degli immobili oggetto di stima:

Il sottoscritto, come già anticipato in premessa, ha effettuato il rilievo dei luoghi in data 04/11/2021. All'atto del sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto:

- l'avv. Vizzini Marco, n.q. di Curatore del fallimento in oggetto;
- la xxxxxxxxxxxx, figlia del liquidatore della Società fallita;

Gli immobili da stimare afferenti ad un unico lotto, sono costituiti da:

- una villetta unifamiliare, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, così composta:
piano terra costituito da un ampio salone, cucina, lavanderia, portico e corte pertinenziale;

piano primo costituito da tre camere, un bagno, disimpegno e balconi, piano secondo, mansardato, costituito da tre vani, un bagno e disimpegno, per complessivi otto vani catastali; l'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 168, part. n. 858, sub. 1;

- un vano garage pertinenziale, posto al primo piano seminterrato, esteso m² 69 con annessa corte pertinenziale estesa m² 15 circa; censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 168, part. n. 858, sub. 2;

- tratto di terreno pertinenziale esteso catastalmente are 4.65; censito al Catasto Terreni al foglio n. 168, part. lle nn. 857 e 859;

Il fabbricato presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo intelaiato costituito da travi e pilastri. Il corpo di fabbrica strutturalmente non è autonomo, ma fa parte di una fabbrica più ampio, costituito da due unità immobiliari multipiano (villa bifamiliare), speculari tra loro.

Sia esternamente che internamente l'immobile verte in buono stato di conservazione.

Esso presenta, internamente, le pareti rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, i rivestimenti verticali, risultano realizzati con piastrelle in ceramica in ottimo stato di conservazione mentre i pavimenti sono in piastrelle di clinker ceramico, anch'essi in ottimo stato di conservazione. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato in buono stato di manutenzione mentre gli infissi esterni sono con doppio vetro e dotate di persiane esterne, anch'essi in ottimo stato di conservazione. I corpi radianti costituenti l'impianto termico, sono in alluminio pressofuso.

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta destinato ad abitazione. La superficie calpestabile risulta pari a 70,35 m², per quanto attiene il piano terra, 66,90 m² per quanto attiene al piano primo, con altezza utile di circa 2,80 m, mentre per quanto riguarda il piano mansarda, la superficie netta è pari a 58,60 m² circa, per un'altezza utile variabile da un



minimo di 1,80 m ad un massimo di 3,20 m.



A piano terra lungo il prospetto laterale vi è una tettoia, avente superficie pari a circa 13,50 m². Esso, inoltre, presenta al piano primo, due balconi, in corrispondenza del prospetto principale e posteriore aventi, rispettivamente, estensione pari a 6,35 m² e 5,45 m².



Il piano seminterrato destinato a garage/cantina, presenta la pavimentazione e le pareti al rustico. Ad esso si perviene per mezzo di una rampa d'accesso inclinata, posta in corrispondenza del prospetto principale. Esso ha una superficie calpestabile pari a circa 69,00 m² per un'altezza utile di circa 2,75 m.



2) Verifica conformità urbanistica e catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna – Territorio Servizi Catastali, si è verificato che per quanto concerne il piano seminterrato, terra e primo, vi è corrispondenza tra gli stessi. Per quanto attiene, invece, al piano secondo (mansarda), non vi è corrispondenza, in quanto vi è la presenza di alcune tramezzature che hanno trasformato l'ambiente unico della mansarda, destinato a soffitta nella planimetria catastale attuale, in più ambienti rappresentati da tre vani, un bagno ed un disimpegno.



Per quanto concerne la conformità urbanistica, nello specifico, dalle consultazioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, per la realizzazione del fabbricato in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2009/047, in data 03/08/2009 seguita da una DIA, la n. 24702 del 21/07/2014. Successivamente, in data 29/11/2019 è stata presentata la S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), acquisita al protocollo del Comune di Enna al n. 43646.



Dal confronto tra la Concessione Edilizia del fabbricato e lo stato dei luoghi, si è



rilevata la corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni ed ubicazione delle tramezzature e infissi, nel piano terra e primo. Mentre il piano secondo (mansarda), come sopra anticipato, presenta delle differenze, con delle nuove tramezzature che hanno comportato la creazione di tre vani, un bagno ed un disimpegno.

Tale non conformità può essere regolarizzata, secondo l'attuale normativa, attraverso il recupero volumetrico ai fini abitativi del sottotetto, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 23/2021 art. 6 che richiama e modifica l'art. 5 della L.R. n. 16/2016. Secondo la stessa, è possibile recuperare il sottotetto ai fini abitativi, purché siano rispettati i requisiti igienico-sanitari e tecnici, previsti dalla normativa vigente per gli ambienti destinati ad abitazione e purché sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di m 2,00, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Nella fattispecie, dal rilievo dei luoghi, in due vani e nel bagno sono rispettati tali requisiti, mentre un terzo vano, non rispetta i requisiti di aero-illuminazione minimi previsti, pertanto esso dovrà essere destinato a ripostiglio o locale di sgombero.

Per poter regolarizzare tali difformità, si dovrà richiedere il permesso di costruire o presentare una SCIA alternativa al permesso di costruire, pagando i contributi relativi al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, raddoppiati, in quanto le tramezzature sono state già realizzate. A tale costo dovrà aggiungersi il versamento di una somma pari al 10 % del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale.

Il calcolo di tali costi e oneri, allegato alla presente, è stato effettuato previa consultazione con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna. Gli importi, riportati nel dettaglio nell'allegato n. 6 della presente, sono nel seguito riepilogati:



1) Differenza contributo costo di costruzione: € 3.281,27- € 3.178,90 = € **102,37**

2) Differenza contributo oneri di urbanizzaz.: € 4.931,70 - € 3.341,76 = € **1.589,94**

Totale diff.: € 1.692,31

Doppio della diff. = € 1.692,31x 2 = € 3.384,62



3) Valore locali oggetto di recupero:

Rendita catastale attuale: € **1.144,47** (n. 8 vani)

Rendita catastale a seguito recupero sottotetto: € **1.512,12** (n. 10,5 vani)

Incremento di rendita: € 1.502,12-1.144,47 = € **357,65**

Incremento di valore catastale: € 367,65 x 1,05 x 126 = € **47.317,10**

Somma da versare pari al 10% dell'incremento di valore:

€ 47.317,10 x 0.10 = € **4.731,71**

La somma tra i costi da versare a titolo di oneri e costi di urbanizzazione (calcolati sulla differenza tra la situazione originaria e quella attuale) e quelli da versare per tenere conto dell'incremento della rendita catastale, è pari a:

€ 3.384,62 + € 4.731,71 = € **8.116,33**

La redazione degli elaborati grafici e documentali da predisporre ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, e pertanto occorre considerare anche i costi relativi alle competenze tecniche, che possono essere stimati in circa € 4.000,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali, nonché i costi per l'aggiornamento catastale della planimetria, che possono essere stimati in € 1.000,00 oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Complessivamente quindi, le attività professionali da esperire avranno un costo stimato di circa € **6.500,00** I.V.A. ed oneri inclusi.





3) Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

3.1 Premessa

La valutazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare per eseguire la stima dei beni si farà riferimento ai due seguenti metodi:

- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- procedimento sintetico comparativo: per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano

3.2.1 – Procedimento analitico di stima

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nella zona su cui insistono i beni in esame è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 1.000,00.





Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,00%, risulta, dunque:

$$R_l = 1.000 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,030) = \text{€ } 12.195,00$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 18% del R_l , si ha quindi:

$$S = 3.048,75 \cdot 0,18 = \text{€ } 2.195,10$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 2.195,10 \cdot 0,030 \cdot 6/12 = \text{€ } 32,93$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = \text{€ } 2.195,10 + 32,93 = \text{€ } 2.228,03$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 12.195,00 - 2.228,03 = \text{€ } 9.966,97$$

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 9.966,97 / 0,0350 = \text{€ } 284.770,67$$

3.2.2 - Procedimento di stima sintetico-comparativo

Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è attualmente pari a circa:



- € 1.200 al m² per i vani ad uso abitazione;
- € 400 al m² per i vani ad uso garage, autorimesse;

Tale dato è confermato dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenda del Territorio aggiornate al I semestre 2023, consultate per la "Zona suburbana/Lago Pergusa - Zone residenziali stagionali". Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione facilmente accessibile poiché prospiciente direttamente sulla strada Comunale 89 Suriano, ben collegata alle altre strade principali del territorio. Inoltre il fabbricato presenta delle aree a verde pertinenziali, rientranti nella ordinarietà per le abitazioni a "ville e villini" della zona, pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), che tengono comunque conto della flessione delle compravendite in negativo che si è registrata negli ultimi anni, sono da considerare nei valori medi o lievemente superiori alla media.

Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, un valore ridotto della superficie non residenziale (quali portici, balconi, terrazze, etc.) che usualmente si assume pari al 30%. Poiché la superficie non residenziale è rappresentata dai due balconi ed un portico, avremo:

$$\text{Superficie lorda commerciale dest. ad abitazione} = 79,90 + 69,32 + 62,66 = 211,88 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie balconi e portico} = 11,80 + 13,57 = 25,37 \text{ m}^2$$

$$\text{Superficie lorda commerciale abitazione} = 211,88 + (25,37 \cdot 0,30) = 219,49 \text{ m}^2$$

$$V_a = 219,49 \cdot 1.200,00 = \text{€ } 263.389,20$$

A tale valore, va aggiunto quello del vano seminterrato destinato a garage/cantina avente una superficie pari a circa 69,00 m².

Tale vano, come indicato nella descrizione

$$V_g = 69,00 \cdot 400,00 = \text{€ } 27.600$$



Il valore totale sarò pari a:

$$V_s = V_a + V_g = € 263.389,20 + € 27.200 = € 290.989,20$$

3.2.3 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s) / 2 = (284.770,67 + 290.989,20) / 2 = € 287.879,94$$



3.2.4 - Aggiunte e detrazioni, valore finale.



Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovrebbero apportare delle aggiunte per tenere conto della presenza di rifiniture, di buona qualità e fattura, per quanto concerne il piano terra, primo e secondo.

In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, infissi esterni, etc.; la condizione manutentiva dell'intero fabbricato che nel complesso si presenta molto buona, data anche la recente epoca di realizzazione.

Allo stesso tempo, però, occorre tenere conto delle caratteristiche di rifinitura del piano seminterrato, che si presenta al rustico, e delle caratteristiche del piano secondo che, essendo mansardato, presenta delle caratteristiche di "confort" e fruibilità interna, qualitativamente inferiori rispetto ai piani sottostanti aventi altezza costante.





Valutando pertanto le caratteristiche migliorative e peggiorative rispetto all'ordinarietà, può ritenersi equo non apportare alcun incremento o decremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sarà quindi:

$$V_{mf} = V_{or} = \text{€ } 287.879,94$$

A tale valore dovranno essere sottratte le spese precedentemente calcolate, per regolarizzare le difformità riscontrate, il cui importo complessivo è pari a **€ 14.616,33**



Si avrà pertanto:

$$V_f = V_{mf} - S_p = \text{€ } 287.879,94 - \text{€ } 14.616,33 = \text{€ } 273.263,61 \text{ che può essere arrotondato a}$$

$$\text{€ } 273.300,00 \text{ (duecentosettantatremilatrecento/00)}$$



4.3 - Valore di mercato dell' immobili oggetto di stima

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito quindi da un **lotto unico**, composto dalle seguenti particelle:



- Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Enna al **foglio n. 168, part.**

858 sub. 1, Indirizzo: Strada Comunale 89 Suriano snc, piano:T-1-2

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita
168	858	1	A/7	3	8 vani	224	€ 1.144,47



- Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Enna al **foglio n. 168, part.**

858 sub. 2, Indirizzo: Strada Comunale 89 Suriano snc, piano:S1



Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita
168	858	2	C/6	1	69 m ²	82	€ 135,42

➤ Bene censito al Catasto Terreni del comune di Enna al **foglio n. 168, part. 857**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
168	857	Seminativo	1	176	€ 1,32	€ 0,27

➤ Bene censito al Catasto Terreni del comune di Enna al **foglio n. 168, part. 859**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
168	859	Seminativo	1	289	€ 2,16	€ 0,45

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra identificato è pari a:

€ 273.300,00 (duecentosettantatremilatrecento/00)

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.

ALLEGATI:

- All. 1) Documentazione fotografica;
- All. 2) Piante delle unità immobiliari;
- All. 3) Visure e planimetrie catastali;



- All. 4)** Copia Concessione Edilizia;
- All. 5)** S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità);
- All. 6)** Tabelle con calcolo contributo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- All. 7)** Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI);



Caltanissetta, li 22/02/2024

Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio

