

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIULIO CORSINI

FALLIMENTO N°71/2021 R.F.

FALLIMENTO [REDACTED]

CURATORE: AVV. ALFONSA COTTONE

RELAZIONE

LOTTO 1

IMMOBILI TERRENI

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

1 - PREMESSE	2
2 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI DI STIMA	4
2.1 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMPIANTO	39
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	40

ordine alle unità immobiliari distinti al foglio 7 part.1236-1245-1246-1352, oggetto di esecuzione immobiliare recante il numero RGE 117/2021 presso il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto e quindi oggetto di pignoramento immobiliare del 27/12/2021 RG 34874 R 27520

2 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE RELAZIONI DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Mflazzo e precisamente in zona periferica sud (rispetto al centro urbano) e nei pressi dell'asse viario comunale e più precisamente nella Via S. Paolino. Si allega per maggiore comprensione aerofotogrammetria generale e catastale dei luoghi.





I terreni così come identificati nella certificazione ipocatastale, presentano una forma pressochè regolare e risultavano, all'atto dei sopralluoghi accessibili dalla Via S. Paolino.

Occorre rilevare, in ordine all'ubicazione, che:

- i terreni siti in C.da San Paolino – Via S. Paolino lato sx sono censiti al Foglio 7 Part. 1237-1240-1241-1242 (1240-1241-1242 asse viario Via S.Paolino)-1248-1254-1268-1272-1273
- i terreni siti in C.da San Paolino – Via S. Paolino lato dx sono censiti al Foglio 7 Part. 1243-1244

L'accesso sul lato sinistro dei terreni (fronte Nord) avviene tramite un cancello opportunamente chiuso con catenaccio. Tuttavia all'atto dei sopralluoghi si rilevava che la rete di recinzione appariva parziale in più punti e in alcuni casi diruta, con presenza di folta vegetazione.

Anche le porzioni esposte a Nord Ovest e Sud Ovest apparivano senza opportune delimitazioni.

Inoltre, il terreno lato sinistro (rispetto alla Via S. Paolino), all'atto dei sopralluoghi era attraversato da un cavo elettrico (presumibilmente trifase di cantiere) che attraversava la zona viaria (area ad accesso pubblico), senza gli opportuni accorgimenti legati alla sicurezza, e che si diramava lungo la porzione di terreno lato sinistro.

La zona destra (rispetto alla Via S. Paolino), appariva priva di opportune delimitazione mentre la zona esposta verso la contrada Fondaco Pagliara risultava facilmente accessibile esclusivamente dalla particella 1242.

Occorre inoltre rilevare che sulla particella 1236 insistevano impianti/attrezzature di cui lo scrivente non conosce la provenienza.

Per maggiore chiarezza di esposizione si allega elaborato fotografico dei luoghi preliminari e successive alle opere di "tagliafuoco" eseguite dalla Curatela.

Appare opportuno precisare che all'interno della particella 1236, all'attivo del Fallimento, ma oggetto di esecuzione immobiliare, come specificato in precedenza, sono presenti talune attrezzature per la lavorazione e lo stoccaggio del cemento, oltre una piccola struttura prefabbricata di cantiere amovibile .

Tali attrezzature a parere dello scrivente, in considerazione dello stato in cui versano, vanno annoverate quale "rottame ferroso", che potrebbero essere asportate dal terreno tramite l'ausilio di apposita ditta specializzata, che dovrà prevedere, tramite l'ausilio di opportuni mezzi di sollevamento per lavori in quota, il taglio delle attrezzature e il conseguente carico su mezzi idonei e autorizzati al trasporto di rifiuti ferrosi. Il costo delle operazioni di asportazioni di tali attrezzature potrebbe compensare l'eventuale ricavo dell'alienazione del rottame ferroso che da quotazioni di mercato si attesta a circa 0,10-0,08 €/Kg.

In ordine alla struttura prefabbricata, anch'essa può essere asportata e alienata compensando i costi di asportazione e smontaggio.

Si allega elaborato fotografico delle attrezzature insistenti sul terreno distinto alla Particella 1236 del foglio di mappa 7.

2.1 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEI TERRENI

Da quanto si rileva dalla relazione ipocatastale (All.1), redatta dal Notaio Maria Diliberto, incaricato dalla Curatela, i terreni oggetto del Lotto n.1 sono così indentificati:

- Foglio 7 Part. 1237, orto irrig 1, are 23.72¹, Deduz C1, RD Euro 23,72, RA Euro 10,63.
- Foglio 7 Part. 1240, orto irrig 1, are 0.11, Deduz C1, RD Euro 0.52, RA Euro 0.23.
- Foglio 7 Part. 1241, orto irrig 1, are 10.48, Deduz C1, RD Euro 49,52, RA Euro 22,19
- Foglio 7 Part. 1242, orto irrig 1, are 02.51, Deduz C1, RD Euro 11.86, RA Euro 5.31
- Foglio 7 Part. 1243, orto irrig 1, are 02.47, Deduz C1, RD Euro 11,67, RA Euro 5,23
- Foglio 7 Part. 1244, orto irrig 1, are 21.67, Deduz C1, RD Euro 102,40, RA Euro 45,89
- Foglio 7 Part. 1248, vigneto 1, are 11.21, RD Euro 18,24, RA Euro 6,37
- Foglio 7 Part. 1254, vigneto 1, are 0.99, RD Euro 1,61, RA Euro 0,56
- Foglio 7 Part. 1268, vigneto 1, are 02.45, RD Euro 3,99, RA Euro 1,39
- Foglio 7 Part. 1272, vigneto 1, are 02.52, RD Euro 4,10, RA Euro 1,43
- Foglio 7 Part. 1273, vigneto 1, are 00.18, RD 0,29, RA Euro 0,10

Da quanto si evince dal Certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Milazzo (All.2) le particelle del foglio di mappa 7, oggetto del presente Lotto, ricadono come segue:

- 1237, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1248, 1254, 1268, 1272, 1273 in zona C2a "Espansione residenziale sud al centro urbano", disciplinata dall'art.16 delle N.T.A del PRG. La densità edificatoria citata nel CDU allegato è pari a 1,50/mc/mq.

Con Delibera 230 del 01/10/2008 è stato approvato dalla Giunta Municipale il progetto relativo alla Lottizzazione "Voile". I terreni oggetto di relazione fanno parte della

¹ La particella 1237 in catasta riporta una superficie di are 502, si segnala un probabile errore di battitura nella relazione ipocatastale

Convenzione Urbanistica stipulata in data 18/12/2008 ai rogiti Notaio Marina Magaudda rep.1426 racc.952, registrato a S. Agata di Militello il 23/12/2008 (All.3).

Occorre altresì rilevare che le particelle 1240-1241-1242, sono terreni ricadenti nell'asse viario Via S. Paolino (strada e aree posteggi) come da cartografia allegata precedentemente. Occorre segnalare che nell'ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata nell'area sita in c.da San Paolino denominato "Voile" (A.E n.208/09 del 20/10/2008), nel Certificato di Regolare Esecuzione del 24/07/2017 relativo alle opere di Urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione convenzionata, le aree di urbanizzazione secondaria vengono individuate in catasto alle particelle 1240-1241-1242-1243-1244, indicando che le stesse dovranno essere cedute al Comune. Si precisa a tal riguardo che nessun gravame di natura concessoria è segnalato nella Certificazione Notarile agli atti della procedura. Tale circostanza inoltre non è altresì menzionata nel CDU acquisito. Tuttavia va specificato che l'obbligo di cessione è previsto nella convenzione urbanistica stipulata in data 18/12/2008 tra i Lottizzanti e il Comune di Milazzo - cfr atto redistribuzione aree lottizzazione del 09/02/2010- (ALL.4)

3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale degli immobili.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si è provveduto ad utilizzare la metodologie estimative in funzione della tipologia dei beni trattati, ovvero il metodo sintetico comparativo e il metodo secondo la metodologia dei terreni edificabili.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

In merito al metodo sintetico comparativo si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile, ovvero di terreni nella zona limitrofa o aventi caratteristiche similari

In particolare, in considerazione della tipologia di immobili da stimare con tale metodologia estimativa si è provveduto ad utilizzare, per i valori provenienti da indagini di mercato, i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ovvero i valori rilevati dall'Agenzia delle Entrate² in ordine alla tipologia residenziale e applicando il coefficiente di pertinenzialità pari a 0,10.

Tutti i parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili similari e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate, le indagini di mercato dirette, i dati rilevati da fonti del settore, applicando opportuni coefficienti di differenziazione.

Fonti di Riferimento

- Parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare
- Parametri diretti valori immobili dichiarati – portale Fisco Online
- Parametri diretti (annunci similari)

² Valori dichiarati portale Fisco-Online

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali di estimo.

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei terreni si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative degli immobili. Pertanto alla luce delle precedenti considerazioni preliminari si procederà alla stima del bene secondo le metodologie estimative citate

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Analisi Valore di mercato del bene

Beni oggetto di stima

Terreni siti nel Comune di Milazzo distinti all'Agenzia delle Entrate :

- Foglio 7 Part. 1237³, orto irrig 1, are 05.02, Deduz C1, RD Euro 23,72, RA Euro 10,63.
- Foglio 7 Part. 1240, orto irrig 1, are 0.11, Deduz C1, RD Euro 0.52, RA Euro 0.23.
- Foglio 7 Part. 1241, orto irrig 1, are 10.48, Deduz C1, RD Euro 49,52, RA Euro 22,19
- Foglio 7 Part. 1242, orto irrig 1, are 02.51, Deduz C1, RD Euro 11.86, RA Euro 5.31
- Foglio 7 Part. 1243, orto irrig 1, are 02.47, Deduz C1, RD Euro 11,67, RA Euro 5,23
- Foglio 7 Part. 1244, orto irrig 1, are 21.67, Deduz C1, RD Euro 102,40, RA Euro 45,89

³ In ordine alla particella 1237 nell'atto di redistribuzione del 9/02/2010 rep1963-racc1352 ai rogiti Notaio M. Magaouda veniva previsto all'art.1 che "la ██████████ prende atto che dovrà cedere senza corrispettivo alla signora Ricciardi Agata, a semplice richiesta di quest'ultima la piane proprietà del terreno sito in Milazzo Contrada Fondaco Pagliara [...] censito in catasto terreni fg 7part1237..." - (cfr.pag 13 art.1 All.4)

- Foglio 7 Part. 1248, vigneto 1, are 11. 21, RD Euro 18, 24, RA Euro 6, 37
- Foglio 7 Part. 1254, vigneto 1, are 0.99, RD Euro 1,61, RA Euro 0,56
- Foglio 7 Part. 1268, vigneto 1, are 02.45, RD Euro 3,99, RA Euro 1,39
- Foglio 7 Part. 1272, vigneto 1, are 02.52, RD Euro 4,10, RA Euro 1,43
- Foglio 7 Part. 1273, vigneto 1, are 00.18, RD 0,29, RA Euro 0,10

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia dell'Entrate individua i terreni in oggetto in zona C1

Coefficienti Qualitativi

- 1 Ubicazione normale
- 1 accesso sufficiente
- 1 giacitura pianeggiante
- 0,10 area pertinenziale (tipologia urbanistica prevalente residenziale)
- 1,30 immobili di nuova costruzione (per il metodo estimativo dei terreni edificabili)
- 1,02 immobili oggetto di progettualità e miglioramenti ambientali
- 0,8 immobili che potranno essere soggetti a procedura espropriativa (applicato alle sole particelle (1240-1241-1242)

Valutazione in base al procedimento sintetico comparativo:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V_I = P_u \times S_c \times C_q$$

Schemi parametri rilevati

VALORI TERRENI SITI IN MILAZZO	
VALORI AGENZIA DELLE ENTRATE espressi in €/mq⁴	
PARMAMETRO	MED
€/MQ	117
VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq⁵	
PARMAMETRO	MED
€/MQ	100
VALORI IMMOBILI DICHIARATI ⁶ Zona espressi in €/mq	
€/MQ	103
VALORI Diretti Zona espressi in €/mq	
€/MQ	68

Pertanto:

in considerazione dello stato di fatto dei beni, del contesto, si prenderanno in considerazione i valori medi ricavando il valore pari a €/mq 97

Pertanto il valore complessivo considerando i mq complessivi e i coefficienti legati alle caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili:

$$V_i = Pu \times Sc \times Cq = 97 \times 5699 \times 1 \times 1,02 = 563.859$$

VALORE DELL'AREA IPOTETICAMENTE EDIFICABILE

In merito al valore dell'area si procederà alla stima secondo la destinazione urbanistica dei beni

Valutazione area di proprietà

Il procedimento sintetico implica che :

⁴ Applicato al valore unitario rilevato il coefficiente di differenziazione 0,10

⁵ Applicato al valore unitario rilevato il coefficiente di differenziazione 0,10

⁶ Applicato al valore unitario rilevato il coefficiente di differenziazione 0,10

V_a (valore area) = $V_{mp} * I_a$

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

$V_{mp} = V_e * I_f * S_{,,}$

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

Preliminarmente si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore più probabile di mercato.

In particolare, per i valori di mercato ipotetici post trasformazione⁷, provenienti da indagini di mercato, si sono presi i seguenti parametri:

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (borsino immobiliare)

Tutti i parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima e sono stati maggiorati del coefficiente di differenziazione per tipologie edilizie di nuova costruzione.

Valutazione in base al procedimento monoparametrico dell'area edificabile:

Il valore (V) del terreno edificabile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$V_a = V_{mp}$ (valore post trasformazione) $\times I_a$ (indice percentuale sull'area di edificazione)

⁷ I valori di mercato sono stati maggiorati del coefficiente di differenziazione per le nuove costruzioni (1,30)

$$V_{mp} = V_{mercato\ edificazione} \times Indice\ edificabilità \times Superficie$$

Valutazione in base al procedimento monoparametrico del fondo:

$$V_l = Pu \times Sc$$

Superficie Totale Catastale Immobile : mq 5699

Per il Valore si prenderà in considerazione :

- Valore medio di mercato al nuovo (maggiorato del coefficiente di differenziazione pari a 1,30) **pari a €/mq 1489** (OMI 1400 €/mq – Borsino Immobiliare – Fonti Immobiliare € / mq 1007 - 1030)
- Indice percentuale dell'area sul valore di edificazione pari a 15 %
- Superficie catastale area: mq 5699
- V_{mp} (valore post trasformazione) : $V_{mercato\ edificazione} \times Indice\ edificabilità \times Superficie : 1489/3,25$ (h medio) $\times 1.5 \times 5699$

$$V_{a2} = V_{mp} \text{ (valore post trasformazione) } \times I_a \text{ (indice percentuale sull'area di edificazione) : } \mathbf{€ 587.479}$$

Pertanto in considerazione dei valori rilevati secondo il metodo sintetico comparativo e il metodo del valore di aree edificabili si ritiene che il valore congruo di mercato sia pari a :

$$\mathbf{V = € 575.669}$$

QUADRO SINTETICO DI STIMA**Terreni siti nel Comune di Milazzo distinti all'Agenzia delle Entrate⁸ :**

- Foglio 7 Part. 1237⁹, orto irrig 1, are 05.02, Deduz C1, RD Euro 23,72, RA Euro 10,63.
- Foglio 7 Part. 1240, orto irrig 1, are 0.11, Deduz C1, RD Euro 0.52, RA Euro 0.23.
- Foglio 7 Part. 1241, orto irrig 1, are 10. 48, Deduz C1, RD Euro 49, 52, RA Euro 22,19
- Foglio 7 Part. 1242, orto irrig 1, are 02.51, Deduz C1, RD Euro 11.86, RA Euro 5.31
- Foglio 7 Part. 1243, orto irrig 1, are 02.47, Deduz C1, RD Euro 11, 67, RA Euro 5, 23
- Foglio 7 Part. 1244, orto irrig 1, are 21.67, Deduz C1, RD Euro 102, 40, RA Euro 45, 89
- Foglio 7 Part. 1248, vigneto 1, are 11. 21, RD Euro 18, 24, RA Euro 6, 37
- Foglio 7 Part. 1254, vigneto 1, are 0.99, RD Euro 1,61, RA Euro 0,56
- Foglio 7 Part. 1268, vigneto 1, are 02.45, RD Euro 3,99, RA Euro 1,39
- Foglio 7 Part. 1272, vigneto 1, are 02.52, RD Euro 4,10, RA Euro 1,43
- Foglio 7 Part. 1273, vigneto 1, are 00.18, RD 0,29, RA Euro 0,10

V= € 575.669

8 le particelle del foglio di mappa 7, oggetto del presente Lotto, ricadono come segue 1237, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1248, 1254, 1268, 1272, 1273 in zona C2a Espansione residenziale sud al centro urbano", disciplinata dall'art.16 delle N.T.A del PRG. La densità edificatoria citata nel CDU allegato è pari a 1,50/mc/mq. Con Delibera 230 del 01/10/2008 è stato approvato dalla Giunta Municipale il progetto relativo alla Lottizzazione "Voile". I terreni oggetto di relazione fanno parte della Convenzione Urbanistica stipulata in data 18/12/2008 ai rogiti Notaio Marina Magaudda rep.1426 racc.952, registrato a S. Agata di Militello il 23/12/2008 (All.3). Occorre altresì rilevare che le particelle 1240-1241-1242, sono terreni ricadenti nell'asse viario Via S. Paolino (strada e aree posteggi) come da cartografia allegata precedentemente. Occorre segnalare che nell'ambito del Piano di Lottizzazione convenzionata nell'area sita in c.da San Paolino denominato "Voile" (A.E n.208/09 del 20/10/2008), nel Certificato di Regolare Esecuzione del 24/07/2017 relativo alle opere di Urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione convenzionata, le aree di urbanizzazione secondaria vengono individuate in catasto alle particelle 1240-1241-1242-1243-1244, indicando che le stesse dovranno essere cedute al Comune. Si precisa a tal riguardo che nessun gravame di natura concessoria è segnalato nella Certificazione Notarile agli atti della procedura. Tale circostanza inoltre non è altresì menzionata nel CDU acquisito. Tuttavia va specificato che l'obbligo di cessione è previsto nella convenzione urbanistica stipulata in data 18/12/2008 tra i Lottizzanti e il Comune di Milazzo - cfr atto redistribuzione aree lottizzazione del 09/02/2010- (ALL.4)

9 In ordine alla particella 1237 nell'atto di redistribuzione del 9/02/2010 rep1963-racc1352 ai rogiti Notaio M. Magaudda veniva previsto all'art.1 che [redacted] prende atto che dovrà cedere senza corrispettivo alla [redacted] a semplice richiesta di quest'ultima la piane proprietà del terreno sito in Milazzo Contrada Fondaco Pagliara [...] censito in catasto terreni fg 7part1237..." - (cfr.pag 13 art.1 All.4)



Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall' **Illustrissimo Giudice** e dal **Curatore**, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna

