

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIULIO CORSINI

FALLIMENTO N°71/2021 R.F.

FALLIMENTO

CURATORE: AVV. ALFONSA COTTONE

RELAZIONE

LOTTO 2

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..... 17

3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI 18

RELAZIONE CTU

redatta dall' Dott. Ing. Dario Megna nel Fallimento n.71/2021 "Fallimento [REDACTED]

[REDACTED]

1 - PREMESSE

Con richiesta del Curatore del Fallimento, veniva demandato allo scrivente CTU di valutare i beni all' attivo del fallimento e in particolare tutti i beni immobili.

Dalla relazione notarile agli atti della Curatela (All.1) emerge che la Società è proprietaria dei seguenti beni immobili:

"appezzamento di terreno sito a Milazzo (ME) , nelle contrade Barone, Ciantro o San Paolino o Fondaco Pagliara e precisamente identificati al Catasto terreni del Comune di Milazzo come segue:

- 1) foglio 12, particelle 385, 1204, 1205, 2007 , 2008
- 2) al foglio 7, particelle 1236, 1237, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1248, 1254, 1268, 1272, 1273, 1343, 1347, 1348, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1365".

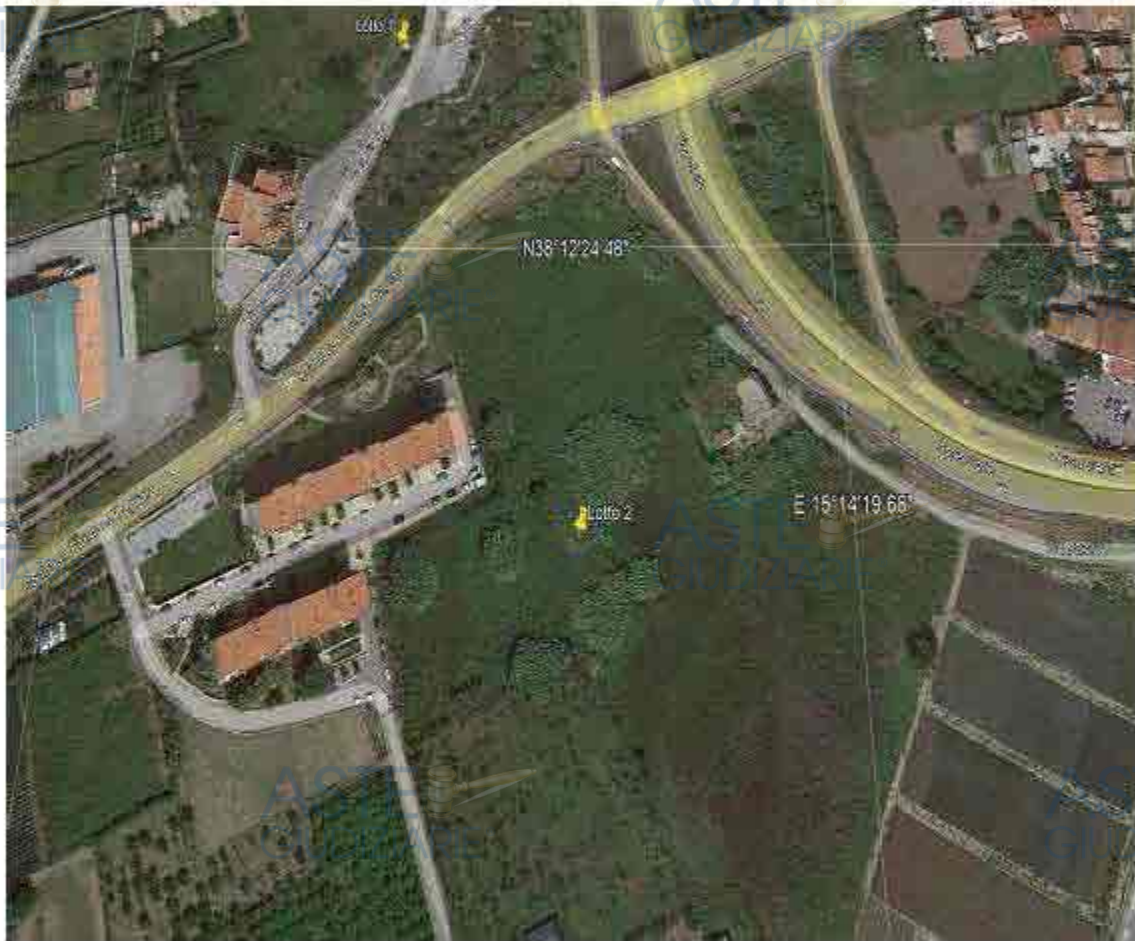
Oggetto della presente relazione peritale e quindi del **LOTTO 2** sono i terreni siti nel territorio di Milazzo (ME) di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

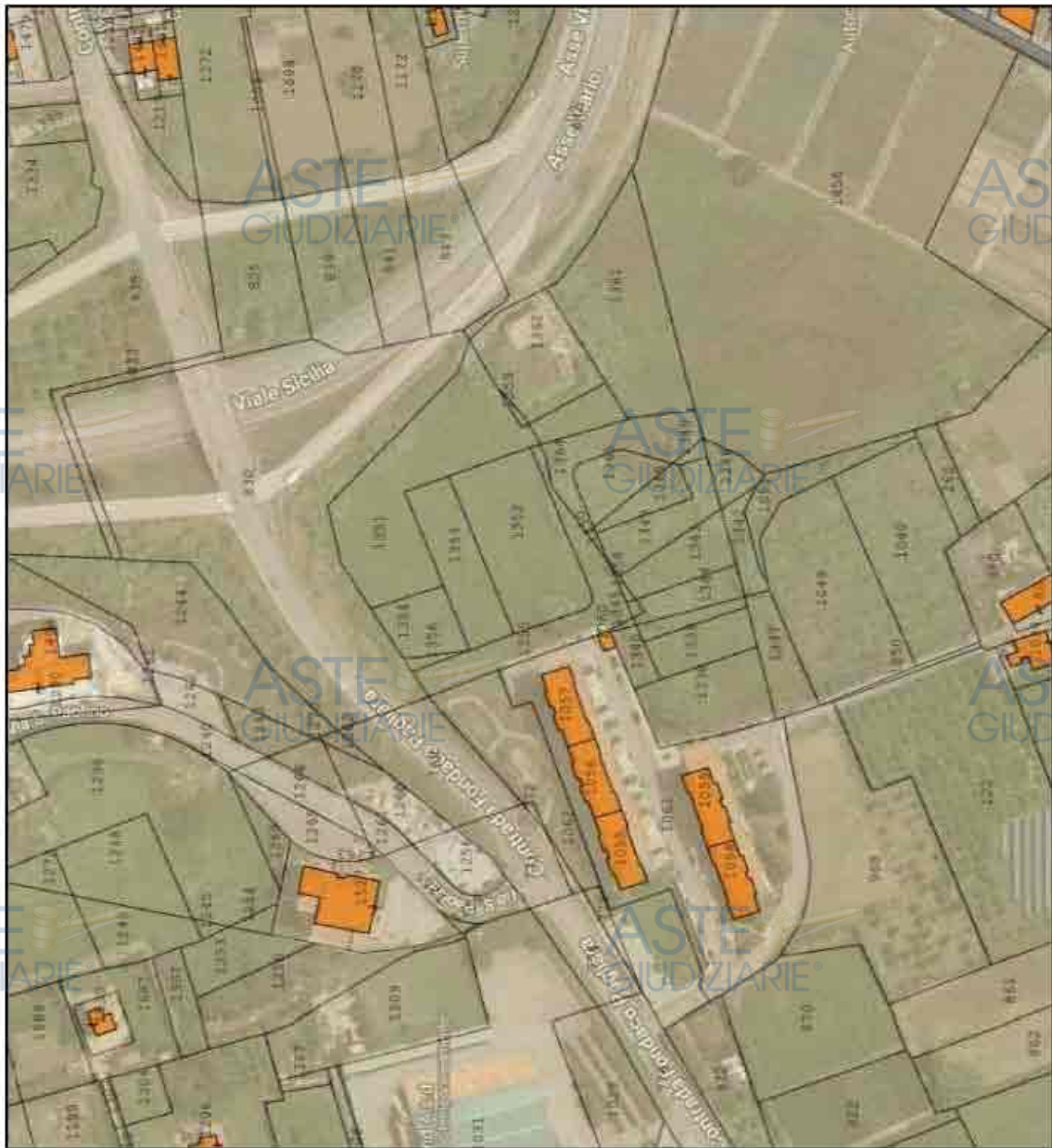
- C.da Ciantro-Fondaco Pagliara (posizionati a Sud Ovest Asse Viario Viale Sicilia)
Foglio 7 Part. 1343, 1347, 1348, 1351, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1365

Come richiesto dal Curatore, lo scrivente non ha predisposto la relazione estimativa in 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 Milazzo e precisamente in zona periferica sud (rispetto al centro urbano) e nei pressi dell'asse viario comunale e più precisamente nella Via Contrada Fondaco Pagliara. 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 raggiungibili dalla Via Contrada Fondaco Pagliara

Come già relazionato nella relazione n.2, agli atti della procedura, i terreni non risultavano opportunamente delimitati. Nelle porzioni perimetrali, limitrofe all'asse viario, si rileva la presenza di una folta vegetazione. Tuttavia va rappresentato che la Curatela ha posto in essere opere di "taglia fuoco" secondo le indicazioni degli enti

comunali. Occorre rilevare che per un facile accesso sulle aree citate occorre a parere dello scrivente richiedere servitù di passaggio dalla particella di proprietà di terzi (1061), come si evince dalla mappa cartografica precedentemente allegata.

I terreni infatti confinano a Nord e a Est con gli assi viari a sud e ovest con terreni di proprietà terza.

Per maggiore chiarezza di esposizione si allega elaborato fotografico dei luoghi.



2.1 - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEI TERRENI

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

- Foglio 7 Part. 1343, vigneto 2, are 06.27, RD Euro 8.74, RA Euro 2.91
- Foglio 7 Part. 1347, vigneto 2, are 06.93, RD 9.66, RA 3.22
- Foglio 7 Part. 1348, vigneto 2, are 03.07, RD 4.28, RA 1.43
- Foglio 7 Part. 1351, orto irrig 1, are 46.10, Deduz Cl, RD Euro 217, 85, RA Euro 97,
- Foglio 7 Part. 1353, orto irrig 1, are 10. 79, Deduz Cl, RD Euro 50.99, RA Euro 22,85
- Foglio 7 Part. 1354, orto irrig 1, are 05.99, Deduz Cl, RD Euro 28.31, RA Euro 12.68
- Foglio 7 Part. 1355, orto irrig 1, are 12.93, Deduz Cl, RD Euro 61.10, RA Euro 27.38
- Foglio 7 Part. 1356, orto irrig 1, are 00.58, Deduz Cl, RD Euro 2.74, RA Euro 1.23
- Foglio 7 Part. 1357, orto irrig 1, 00.24, RD Euro 1.13, RA Euro 0.51
- Foglio 7 Part. 1358, orto irrig 1, are 00.27, RD Euro 0.28, RA Euro 0,57
- Foglio 7 Part. 1359, orto irrig 1, are 00.29, RD Euro 01.37, RA Euro 0.61
- Foglio 7 Part. 1365, orto irrig 1, are 05.31, RD Euro 25.09, RA Euro 11.24

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 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.

Inoltre dal medesimo certificato si evince che le particella 1351-1354-1355-1356 ricadono in parte in zona C2a "Espansione residenziale sud al centro urbano", e in parte in "Mobilità di piano".

La particella 1351 in parte ricade in zona con Livello di Tutela 1

Le Particelle oggetto del presente Lotto, derivano dalla Particella 831 ricadenti quindi

nel progetto di lottizzazione denominato "ARCADE" e soggetti a Convenzione edilizia stipulata ai rogiti Notaio Salvatore Alioto rep.58870/17430 (All.3)

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 Entrate¹ 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

¹ Valori dichiarati portale Fisco-Online

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)

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. 1343, vigneto 2, are 06.27, RD Euro 8.74, RA Euro 2.91
- Foglio 7 Part. 1347, vigneto 2, are 06.93, RD 9.66, RA 3.22
- Foglio 7 Part. 1348, vigneto 2, are 03.07, RD 4.28, RA 1.43
- Foglio 7 Part. 1351, orto irrig 1, are 46.10, Deduz C1, RD Euro 217, 85, RA Euro 97,
- Foglio 7 Part. 1353, orto irrig 1, are 10. 79, Deduz C1, RD Euro 50.99, RA Euro 22,85
- Foglio 7 Part. 1354, orto irrig 1, are 05.99, Deduz C1, RD Euro 28.31, RA Euro 12.68
- Foglio 7 Part. 1355, orto irrig 1, are 12.93, Deduz C1, RD Euro 61.10, RA Euro 27.38
- Foglio 7 Part. 1356, orto irrig 1, are 00.58, Deduz C1, RD Euro 2.74, RA Euro 1.23
- Foglio 7 Part. 1357, orto irrig 1, 00.24, RD Euro 1.13, RA Euro 0.51
- Foglio 7 Part. 1358, orto irrig 1, are 00.27, RD Euro 0.28, RA Euro 0,57
- Foglio 7 Part. 1359, orto irrig 1, are 00.29, RD Euro 01.37, RA Euro 0.61
- Foglio 7 Part. 1365, orto irrig 1, are 05.31, RD Euro 25.09, RA Euro 11.24

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

Coefficienti Qualitativi

- 1 Ubicazione normale
- 0,90 accesso insufficiente
- 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
- 0,9 immobili che potranno essere soggetti a procedura espropriativa in un periodo non imminente

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 €/mq²	
PARMAMETRO	MED
€/MQ	117
VALORI Borsino Immobiliare espressi in €/mq³	
PARMAMETRO	MED
€/MQ	100
VALORI IMMOBILI DICHARATI ⁴	
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:

$$V_I = P_u \times S_c \times C_q = 97 \times 9.113,1 \times 1 \times 1,02 \times 0,9 = 811.485$$

VALORE DELL'AREA IPOTETICAMENTE EDIFICABILE

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

² Applicato al valore unitario rilevato il coefficiente di differenziazione 0,10

³ Applicato al valore unitario rilevato il coefficiente di differenziazione 0,10

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

Valutazione area di proprietà

Il procedimento sintetico implica che :

$$Va \text{ (valore area)} = Vmp * Ia$$

Vmp = valore di mercato post trasformazione

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

$$Vmp = Ve * If * S,,$$

Ve = valore di mercato dell'edificazione

If = 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 trasformazione⁵, 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

⁵ I valori di mercato sono stati maggiorati del coefficiente di differenziazione per le nuove costruzioni (1,30)

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

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

Valutazione in base al procedimento monoparametrico del fondo:

$V_l = P_u \times S_c$

Superficie Totale Catastale Immobile : mq 9.113,10

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 9.113,10
- V_{mp} (valore post trasformazione) : $V_{mercato\ edificazione} \times \text{Indice edificabilità} \times \text{Superficie}$: $1489/3,25$ (h medio) $\times 1.5 \times 9113,10$

$V_{a2} = V_{mp}$ (valore post trasformazione) $\times I_a$ (indice percentuale sull'area di edificazione) : **€ 939.410**

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 :

V= € 875.447

QUADRO SINTETICO DI STIMA**Terreni siti nel Comune di Milazzo distinti all'Agenzia delle Entrate⁶:**

- Foglio 7 Part. 1343, vigneto 2, are 06.27, RD Euro 8.74, RA Euro 2.91
- Foglio 7 Part. 1347, vigneto 2, are 06.93, RD 9.66, RA 3.22
- Foglio 7 Part. 1348, vigneto 2, are 03.07, RD 4.28, RA 1.43
- Foglio 7 Part. 1351, orto irrig 1, are 46.10, Deduz Cl, RD Euro 217, 85, RA Euro 97,
- Foglio 7 Part. 1353, orto irrig 1, are 10. 79, Deduz Cl, RD Euro 50.99, RA Euro 22,85
- Foglio 7 Part. 1354, orto irrig 1, are 05.99, Deduz Cl, RD Euro 28.31, RA Euro 12.68
- Foglio 7 Part. 1355, orto irrig 1, are 12.93, Deduz Cl, RD Euro 61.10, RA Euro 27.38
- Foglio 7 Part. 1356, orto irrig 1, are 00.58, Deduz Cl, RD Euro 2.74, RA Euro 1.23
- Foglio 7 Part. 1357, orto irrig 1, 00.24, RD Euro 1.13, RA Euro 0.51
- Foglio 7 Part. 1358, orto irrig 1, are 00.27, RD Euro 0.28, RA Euro 0,57
- Foglio 7 Part. 1359, orto irrig 1, are 00.29, RD Euro 01.37, RA Euro 0.61
- Foglio 7 Part. 1365, orto irrig 1, are 05.31, RD Euro 25.09, RA Euro 11.24

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

⁶ le particelle del foglio di mappa 7, oggetto del presente Lotto, ricadono 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. Inoltre dal medesimo certificato si evince che le particella 1351-1354-1355-1356 ricadono in parte in zona C2a "Espansione residenziale sud al centro urbano", e in parte in "Mobilità di piano". La particella 1351 in parte ricade in zona con Livello di Tutela 1. Le Particelle oggetto del presente Lotto, derivano dalla Particella 831 ricadenti quindi nel progetto di lottizzazione denominato "ARCADE" e soggetti a Convenzione edilizia stipulata ai rogiti Notaio Salvatore Alioto rep.58870/17430 (All.3)