

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. : Dott. F. CIMÒ



FALLIMENTO : ██████████ - (R. G. 1068/96)

CURATORE: ██████████



Ill.mo Sig. G. D. Dott. F. Cimò della Sezione Fallimentare del Tribunale
Civile di Termini Imerese.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S. V. e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, ho diviso nei seguenti capitoli:

1) IL MANDATO	2
2) DESCRIZIONE GENERALE E STORIA DELL'EDIFICIO SITO IN VIA TUCIDIDE N. 6-8-10 A TERMINI IMERESE.....	3
2A) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	6
3) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 6 A TERMINI IMERESE , PIANO TERRA.....	7
3.1) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	8
4) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 10 A TERMINI IMERESE , PIANO TERRA.....	9
4.1) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	10
5) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 8 A TERMINI IMERESE , PIANO PRIMO A SX	11
5.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA	12
6) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 8 A TERMINI IMERESE , PIANO PRIMO A DX.....	13
6.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA	15
7) CONCLUSIONI	16



RELAZIONE DI PERIZIA

1) IL MANDATO

La S. V. in data 14.03.2002 nominava me Arch. Paolo Lombardo, residente in Palermo, Via Sciuti 138, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento inerente il fallimento ~~XXXXX~~ per procedere alla stima del compendio immobiliare compreso all'attivo fallimentare.

Quanto sopra mi fu comunicato dal Curatore Avv. ~~XXXXX~~ a mezzo raccomandata del 17.06.2002.

Non avendo nessuna altra informazione per procedere al mio mandato ho sollecitato telefonicamente frequentemente il Curatore al fine di fornirmi i dati in suo possesso relativi agli immobili. In data 12.05.03 inviai un fax , spedito anche come raccomandata in data 27.05.2003 con oggetto la richiesta di documentazione (all. n. 8). In seguito a questa raccomandata il Curatore mi inviava, in data 01.10.2003, la documentazione in suo possesso , indispensabile per potere iniziare la CTU.

Ho potuto verificare che il mandato si riferiva alla valutazione relativa al seguente immobile:

- *fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Termini Imerese in via Tucidide n. 6-8-10, piano terra e primo.*

L'immobile è composto da quattro unità immobiliari autonome, pertanto ho proceduto alla valutazione separata delle singole unità identificandole successivamente quali: lotto A, B, C e D.

Dopo essermi recato all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo per rilevare i dati relativi agli immobili in oggetto, ed essermi procurato il titolo di proprietà degli

stessi presso L'Archivio Notarile di Termini Imerese, ed avere proceduto alle opportune ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese, procedetti all'inizio delle operazioni di sopralluogo in data 22.12.2003 in Termini Imerese, via Tucidide n. 6-8-10.

Nel corso dell'accesso ai luoghi ho eseguito il rilievo metrico degli immobili e le riprese fotografiche.

Era presente la Sig.ra [REDACTED], moglie del fallito, che ha dato accesso ai luoghi.

2) DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO SITO IN VIA TUCIDIDE N. 6-8-10 A TERMINI IMERESE

L'edificio di che trattasi nel presente capitolo comprende i quattro immobili descritti nei capitoli successivi. Si procederà quindi in questo capitolo alla descrizione generale dell'edificio e ai dati comuni a i quattro immobili.

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio, in condominio, consta di due piani fuori terra, in struttura portante in cemento armato con tompagnatura e tramezzatura in conci di calcarenite o blocchetti di cemento pomice.

Il tetto dell'edificio è del tipo a due falde.

Il prospetto presenta un aspetto generale molto comune nella forma, di nessuna rilevanza architettonica, (Cfr. all. 5, *rilievo fotografico*).

La finitura esterna è al grezzo, essendo l'intonaco del prospetto semplicemente traversato, mancante dello strato di finitura (tonachino) e della tinteggiatura.

Il piano terra è caratterizzato da due locali pilastrati, aventi ciascuno accesso autonomo, rispettivamente dai civici 6 e 10. Entrambi i locali sono stati lasciati la grezzo.

Al primo piano vi sono due appartamenti che hanno accesso comune dal civico n. 8, tramite portone in alluminio anodizzato che immette nell'androne di sufficiente ampiezza e abbastanza luminoso, pavimentato con marmo.

Le pedate e le alzate della scala sono rivestite con marmo chiaro, la ringhiera è in ferro con corrimano anch'esso in ferro.

L'edificio è composto da una scala, che serve due appartamenti per piano; non è dotato di ascensore.

Dislocazione urbana.

L'immobile ricade in una porzione di territorio appartenente al comune di Termini Imerese ma di fatto facente parte della semiperiferia dell'abitato di Trabia (zona Danigarci).

Tale zona urbana, caratterizzata da una tipologia edilizia a carattere residenziale di qualità medio-bassa, è servita da strade pubbliche poco ampie, con qualche difficoltà di parcheggio; è poco dotata di attività commerciali e di attrezzature pubbliche.

L'immobile dista dal corso principale all'incirca 600 metri ed è posta in forte pendenza.

Regolarità edilizia.

L'attuale edificio è stato realizzato in parte in abusivismo ed è stata presentata, in data 01.07.1986, domanda di sanatoria edilizia intestata a ~~XXXX~~ ~~XXXX~~, al fine di potere sanare l'abuso (protoc. 21344).

In raffronto a quanto dichiarato nei documenti della sanatoria edilizia riguardo al progetto originario, dotato di licenza edilizia n. 194 del 31 agosto 1968 intestata a [REDACTED], l'edificio attuale presenta dei volumi abusivamente realizzati per le parti corrispondenti agli originari portici-balconi.

Sono state dichiarate le seguenti superfici abusive:

- superficie utile mq. 45,69
 - superf. non residenziale mq. $45,61 \times 0,60 = \underline{\text{mq. } 27,37}$
- tot. mq. 73,10

volume abusivo tot. mc. 449,70.

Oblazione calcolata e dichiarata: £. 1.827.500

Oblazione interamente versata (in tre rate): £. 2.066.450

La pratica sanatoria edilizia deve essere integrata con ulteriore documentazione.

Sulla base di quanto riscontrato sia sui luoghi, sia presso l'ufficio edilizia privata del comune di Termini Imerese, si evince che la pratica di sanatoria può andare a buon fine.

Provenienza

All'attuale proprietario Sig. [REDACTED], l'immobile è pervenuto per avere acquistato il terreno con atto di compravendita del 2.7.1974 in Notaio F. Candioto di Termini Imerese, da poteri del Sig. [REDACTED], reg.to a Termini Imerese l'11.7.1974, vol. 273 n. 1565, trascritto a Palermo il 5.11.74 ai nn. 39296/32868.

Il Sig. [REDACTED] aveva a sua volta acquistato il terreno da potere [REDACTED] in data 09.12.72

2a) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima degli immobili col metodo del confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

- Stima per confronto dei prezzi di mercato.

Seguendo la stima sintetica per confronto, il probabile valore di mercato di un edificio o di una parte di esso si determina mediante il raffronto con fabbricati, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

In questo caso la stima sarà riferita al valore commerciale di un metro quadrato di superficie lorda. Intendendosi per superficie lorda l'estensione in pianta dell'immobile compresa di muri perimetrali, balconi e terrazze. La superficie di quest'ulti verrà ridotta mediante l'applicazione dei coefficienti di merito (K_n) in osservanza a quanto indicato dalla dottrina dell'estimo. In particolare si applicheranno i coefficienti suggeriti da M. Tamborrino (manuale di consulenza immobiliare, ed. "il Sole 24 ore").

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato per la zona in oggetto, si farà riferimento sia agli ultimi dati pubblicati da Nomisma (società di studi e consulenza operante sul campo nazionale), sia ai valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare di rilevanza nazionale).

Con i prezzi unitari noti di beni analoghi a quello da stimare, si forma la scala di merito. Si determina il valore unitario del fabbricato da stimare, attraverso l'inserimento di esso nei gradini di merito della scala di valore che presenta maggiori analogie.

Il probabile valore di mercato, seguendo tale metodo di stima sintetica per confronto, si determina moltiplicando la quantità di superficie commerciale per il prezzo unitario, rilevato dalla scala di valori e riferito alla stessa misura.

La formula è la seguente:

$$V = V_u \cdot S_c$$

Ove:

V = probabile valore dell'immobile da valutare

V_u = valore mq. di superficie commerciale

S_c = superficie commerciale

3) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 6 A TERMINI IMERESE , PIANO TERRA.

L'immobile è costituito da un locale sito nel Comune di Termini Imerese (PA) in via Tucidide n. 6, piano terra.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile è situato al piano terra di un edificio di due livelli f.t. ed ha un ingresso autonomo carrabile dalla via Tucidide n. 6.

E' composto da un unico ambiente pilastrato.

Utilizzo

Attualmente è in uso al Sig. ██████████, genero del proprietario

Dati catastali

Il locale è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese alla partita 7525, part.lla 870, sub 2, cat. C/2, cl.4, cons. 104, r.c. € 214,85

Confini

L'immobile confina con : via Tucidide, continuazione Vicolo ██████████, propr. ██████████, stessa propr.

Descrizione e stato d'uso.

Il grado di manutenzione dell'immobile in oggetto è discreto.

L'accesso all'immobile avviene da via Tucidide, tramite portone carrabile, in ferro.

L'intero locale è stato lasciato al grezzo: i muri sono ad intonaco semplicemente traversato; il pavimento è in battuto cementizio.

Una finestra consente l'illuminazione e l'aerazione naturale. Altre due finestre laterali sono state murate.

Il locale è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico.

Non si riscontrano fessurazioni; qualche traccia di umidità..

L'altezza è di m. 3,90

Superficie lorda mq. 108,23

3.1) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si tratta di un locale adibito a garage/deposito, sito in zona periferica a bassa difficoltà di parcheggio e con scarsa presenza di attività commerciale, attualmente in uso alla famiglia del proprietario e quindi il suo grado di appetibilità da parte del mercato è medio-basso.

Valore commerciale dell'immobileCalcolo dei coefficienti

<i>età</i>	<i>1980</i>	<i>K = 0,60</i>
<i>qualità</i>	<i>media</i>	
<i>stato</i>	<i>mediocre</i>	

- *Locale al piano terra, facilità di parcheggio* *K1 = 0,55*

- *Prospetto da ultimare* *K2 = 0,97*

Calcolo del valore commerciale

Il valore di mercato, per immobili nuovi aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è, mediamente, di € 800,00/mq.

Si avrà quindi: €/mq 800,00 x mq 108,23 x 0,60 x 0,55 x 0,97 = € 27.715,54 (dicasi euro ventisettemilasettecentoquindici/54)

4) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 10 A TERMINI IMERESE, PIANO TERRA

L'immobile è costituito da un locale sito nel Comune di Termini Imerese (PA) in via Tucidide n. 10, piano terra.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile è situato al piano terra di un edificio di due livelli f.t., ed ha un ingresso autonomo carrabile dalla via Tucidide n. 10.

E' composto da un unico ambiente.

Utilizzo

Attualmente è in uso al proprietario e viene adoperato come garage.

Dati catastali

Il locale è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese alla partita 7525, part.lla 870, sub 3, cat. C/2, cl.5, cons. 98, r.c. € 237,88

Confini

L'immobile confina con : via Tucidide, propr. ~~██████████~~, Prop. ~~██████████~~, stessa propr.

Descrizione e stato d'uso.

Il grado di manutenzione dell'immobile in oggetto è discreto.

L'accesso all'immobile avviene da via Tucidide, tramite saracinesca in lamiera. La pavimentazione è in battuto cementizio. Le pareti sono al grezzo (traversato). Nel locale sono presenti due finestre alte.

Il locale è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico.

Non si riscontrano fessurazioni né tracce di umidità.

L'altezza è di m. 3,90

Superficie lorda

mq. 103,88

4.1) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si tratta di un locale adibito a garage, sito in zona periferica a bassa difficoltà di parcheggio e con scarsa presenza di attività commerciale, attualmente in uso al proprietario e quindi il suo grado di appetibilità da parte del mercato è medio-basso.

Valore commerciale dell'immobile

Calcolo dei coefficienti K

<i>età</i>	<i>1980</i>	<i>K = 0,60</i>
<i>qualità</i>	<i>media</i>	
<i>stato</i>	<i>mediocre</i>	

- *Locale al piano terra, facilità di parcheggio* $K1 = 0,55$
- *Prospetto da ultimare* $K2 = 0,97$

Calcolo del valore commerciale

Il valore di mercato, per immobili nuovi aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è, mediamente, di € 800,00/mq.

Si avrà quindi : € /mq 800,00 x mq 103,88 x 0,60 x 0,55 x 0,97 = € 26.601,59 (dicasi euro ventiseimilaseicentouno/59)

5) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 8 A TERMINI IMERESE, PIANO PRIMO A SX

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Termini Imerese in via Tucidide n. 8, piano primo a sx.

Utilizzo

Attualmente l'appartamento è abitato dalla Sig.ra [REDACTED], moglie di [REDACTED].

Dati catastali

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese alla partita 7525, part.lla 870, sub 5, cat. A/7, cl. 3, cons. 6,0; r.c. € 573,27.

Rispetto alla planimetria depositata presso il N.C.E.U. di Termini Imerese è stata rilevata una variazione: è stato ricavato un wc di servizio nel locale ripostiglio.

Confini

L'immobile confina con: via Tucidide, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], stessa propr.

Descrizione dell'immobile.

E' composto da : sala, corridoio, quattro stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, un balcone.

Il grado di manutenzione è mediocre.

L'immobile ha pareti dipinte con pittura muraria; pavimenti in piastrelle 20 x 20 in ceramica; pavimenti e pareti della cucina e dei locali wc bagno e wc doccia in ceramica a tutta altezza; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in alluminio anodizzato e serrande in PVC.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico e telefonico sotto traccia.

L'immobile è disposto a nord-est/sud-ovest; è ben aerato e soleggiato, non gode di panorama.

La strada sulla quale prospetta l'immobile è interessata da poco traffico veicolare perché corta e senza uscita. Di conseguenza l'appartamento in oggetto, nonostante una insufficiente distanza dal piano stradale e la dotazione di infissi esterni non fonoisolanti, risulta non essere soggetto al rumore.

Non si notano tracce di umidità né fessurazioni.

L'altezza di tutti gli ambienti è di m. 3,00.

Superficie lorda mq 112,68

Totale superfici all'aperto mq. 8,40

Calcolo della superficie lorda dell'immobile ai fini della valutazione

commerciale:

mq. $112,68 + (0,33 \times 8,40) = \text{mq. } 115,46$

5.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si tratta di un immobile catastato come civile abitazione, sito in zona periferica, attualmente occupato dalla moglie del proprietario. Per quanto espresso

nel corpo della relazione risulta che il grado di appetibilità da parte del mercato, riguardo l'immobile in esame, è medio-basso.

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Calcolo dei coefficienti

<i>età</i>	<i>1980</i>	<i>K = 0,60</i>
<i>qualità</i>	<i>media</i>	
<i>stato</i>	<i>mediocre</i>	

- *Coeff. riduzione prospetto privo di intonaco* *K1 = 0,97*
- *Locale privo di riscaldamento* *K2 = 0,95*

Calcolo del valore commerciale

Il valore di mercato, per immobili nuovi aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è, mediamente, di € 800,00/mq.

Si avrà quindi :

$$€/\text{mq } 800,00 \times \text{mq } 115,46 \times 0,60 \times 0,97 \times 0,95 = € 51.070,27$$

(dicasi euro cinquantunomilasettanta/27)

6) DESCRIZIONE E STATO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA TUCIDIDE N. 8 A TERMINI IMERESE , PIANO PRIMO A DX

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Termini Imerese in via Tucidide n. 8, piano primo a dx salendo la scala.

Utilizzo

Attualmente è in uso alla famiglia del Sig. ██████████, genero del proprietario.

L'altezza di tutti gli ambienti è di m. 3,00.

Superficie lorda mq 117,57

Totale superfici all'aperto mq. 8,40

Calcolo della superficie lorda dell'immobile ai fini della valutazione

commerciale:

mq. $117,57 + (0,33 \times 8,40) = \text{mq. } 120,35$

6.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si tratta di un immobile catastato come civile abitazione, sito in zona periferica, attualmente occupato dalla famiglia della figlia del proprietario. Per quanto espresso nel corpo della relazione risulta che il grado di appetibilità da parte del mercato, riguardo l'immobile in esame, è medio-basso.

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Calcolo dei coefficienti

<i>età</i>	<i>1980</i>	<i>K = 0,60</i>
<i>qualità</i>	<i>media</i>	
<i>stato</i>	<i>mediocre</i>	

- *Coeff. riduzione prospetto privo di intonaco* *K1 = 0,97*
- *Locale privo di riscaldamento* *K2 = 0,95*

Calcolo del valore commerciale

Il valore di mercato, per immobili nuovi aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è, mediamente, di € 800,00/mq.

Si avrà quindi :

€/mq $800,00 \times \text{mq } 120,35 \times 0,60 \times 0,97 \times 0,95 = \text{€ } 53.233,21$

(dicasi euro cinquantatremiladuecentotrentatre/21)

doccia, un balcone, confinante con via Tucidide, prop. [REDACTED], Prop. [REDACTED] stessa propr.

Il valore venale dell'immobile è pertanto € 51.070,27 (dicasi euro cinquantunomilasettanta/27)

Lotto D

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Termini Imerese in via Tucidide n. 8, piano primo a dx; esteso complessivamente mq. 117,57 di superficie coperta, più mq. 8,40 di balconi; riportato al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese alla partita 7525, part.lla 870, sub 4, cat. A/7, cl. 3, cons. 6,0, r.c. € 573,27, composto da: sala, corridoio, quattro stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, un balcone; confinante con via Tucidide, continuazione Vicolo [REDACTED] prop. [REDACTED], stessa propr.

Il valore venale dell'immobile è pertanto € 53.233,21 (dicasi euro cinquantatremiladuecentotrentatre/21)

Ritenendo di avere espletato completamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S. V. della fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente:

- 1 - verbale di sopralluogo;
- 2 - planimetrie degli immobili scala 1 : 100;
- 3 - planimetrie catastali;
- 4 - visure catastali;
- 5 - rilievo fotografico.
- 6 - copia titolo di proprietà

7- lettera raccomandata ricevuta dall'Avv. [redacted] il

8- lettera raccomandata inviata all'Avv. [redacted] il 12.05.2003

9 - lettera raccomandata ricevuta dall'Avv. [redacted] il



Palermo li, 8.3.2004

Il C. T. U.

Arch. Paolo Lombardo


VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilauno il giorno del mese di è comparso davanti a me Dott. F. Cimò, l'Arch. Paolo Lombardo, il quale dichiara di volere giurare la relazione di consulenza tecnica relativa al fallimento n. 1068/96,

[redacted]

Lo stesso Arch. Paolo Lombardo, ammonito dal sottoscritto circa le responsabilità di legge cui va incontro, presta il giuramento ripetendo la formula di rito.

Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferitomi al solo scopo di far conoscere la Giudice la verità.

Del che il presente L. C. S.

IL TECNICO

IL G. D.

