

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

FALL. N. 13/2017

S.I.C.ROM. DI ROMANO ANTONINO E ROSARIO S.N.C.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**SULLA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISITI
ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO**

**IMMOBILI SITI IN CASTELDACCIA, VIA MOZART
FG 3 DEL N.C.E.U. P.LLA 3480 SUB 2 – 3 – 7 – 12 – 27**

CURATORE: AVV. GIUSEPPE PASSARELLO



Ing. Marco D'Addelfio, Via Don Orione n. 30, Palermo - p.e.c.: marco.daddelfio@ordineingpa.it
Ing. Antonino Vutano, Via Val di Mazara n. 54, Palermo - p.e.c.: antonino.vutano@ordineingpa.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

G. D. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

CURATORE: AVV. GIUSEPPE PASSARELLO

**FALL. N. 13/2017 DELLA S.I.C.ROM. DI ROMANO ANTONINO E
ROSARIO S.N.C.**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SULLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ACQUISITO ALL'ATTIVO – IMMOBILI SITI IN CASTELDACCIA, VIA MOZART

1. PREMESSA

Con la nota di incarico del 18 dicembre 2018 l'Avv. Giuseppe Passarello, Curatore del fallimento in intestazione, ha nominato gli scriventi per “... *per la stima del compendio immobiliare della Sicrom ...*”.

La presente relazione riepiloga le attività svolte (reperimento e studio dei documenti relativi alla regolarità edilizia del complesso immobiliare, accertamenti catastali e sopralluoghi) e le conclusioni cui siamo pervenuti **limitatamente ai beni immobili siti in Casteldaccia, via Mozart s.n.c., identificati in catasto al foglio 3, p.lla 3480, sub 12 e 27.**





2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

I beni oggetto della presente sono quelli indicati ai p.ti B13 e B 14 della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Maria Diliberto in data 4 marzo 2020 (cfr. atto all.to 1) ed in dettaglio:

“... B) unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Mozart (in catasto anche via Pietro Nenni snc):

B.13: locale ad uso deposito al secondo piano seminterrato ... foglio 3 particella 3480 sub

12 ... piano S2 categoria C/2 ... superficie catastale mq 103 ...;

B.14: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 3 particella 3480 subalterno

27 ... via Pietro Nenni snc piano S1 categoria C/6 ... superficie catastale mq 47 ...”

3. ACCERTAMENTI CATASTALI, SULLA PROVENIENZA E SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'EDIFICIO

3.1 - ACCERTAMENTI CATASTALI

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate è emerso quanto di seguito.

3.1.1

Il bene indicato al p.to B.13 è identificato catastalmente, nel **fg 3** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 3480 sub 12**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/2 (magazzino) di classe 2, con una consistenza di mq 91, una superficie catastale di mq 103 ed indirizzo "... Via Mozart snc piano S2 interno 1 ..." (cfr. atto all.to 2);





3.1.2

Il bene indicato al p.to B.14 è identificato catastalmente, nel **fg 3** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 3480 sub 27**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimessa) di classe 2, con una consistenza di mq 41, una superficie catastale di mq 47 ed indirizzo "... Via Pietro Nenni snc piano SI ..." (cfr. atto all.to 3);

Tutti gli immobili sono intestati catastalmente, per la piena proprietà, alla Società fallita.

3.2 - PROVENIENZA DEI BENI

L'area in cui ricade il complesso edilizio in cui insistono gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento ed oggetto della presente, è pervenuta alla Società fallita in forza dell'atto di compravendita n. 48896 di rep. rogato dal Notaio Santo Di Gati 12 ottobre 2007 (cfr. atto all.to 11), registrato a Palermo il successivo giorno 16 al n. 10.782 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 16 ottobre 2007 ai nn. 68328/43419 e nn. 68239/43420.

Con tale atto la Società ha acquistato, con la prima vendita, "... la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel territorio del comune di Casteldaccia, contrada Montagnola, esteso nell'interno catastali are 6.01 ... confinante da due lati con proprietà oggetto della seconda vendita, con Tomasello Maria e con via Pietro Nenni ... identificato al NCT al foglio 3 particelle **1261** agrumeto classe 2, are 2.08 ... **3273** agrumeto classe 3, are 0.50 ... **3274** agrumeto classe 3, are 3.43 ..." e con la seconda vendita "... la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel territorio del comune di Casteldaccia, contrada Montagnola,





esteso nell'interno catastali are 12.09 ... confinante con proprietà sopra venduta, con Tomasello Maria e proprietà Di giacinto e Coniglio e con via Pietro Nenni ... identificato al NCT al foglio 3 particelle **428** agrumeto classe 2, are 2.09 ... **3134** orto irriguo classe U, are 6.07 ... **3272** agrumeto classe 3, are 2.57 ... **3271** agrumeto classe 3, are 1.36 ...".

Nell'atto di compravendita è stato precisato che "... la porzione a confine con la pubblica via (particella 1261) dovrà essere ceduta al comune per parcheggio pubblico [e] una striscia della particella 428 è interessata dalla pubblica via Pietro Nenni ...".

3.3 - REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'EDIFICIO

Con riferimento alla regolarità edilizia del complesso immobiliare in cui insistono i beni acquisiti all'attivo del fallimento, all'esito dell'istanza formulata presso l'Ufficio Tecnico di Casteldaccia e dell'acquisizione della documentazione messa a disposizione degli scriventi, è emerso quanto di seguito.

Con il **Permesso di Costruire n. 91 del 23.12.2008** (cfr. all.to 4) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha autorizzato "... la realizzazione di un complesso residenziale per civile abitazione da sorgere tra la via Mozart e la via Pietro Nenni, all'interno del P. di L. "La Spisa Maria" [...] Tale immobile ha la consistenza di tre elevazioni fuori terra, oltre piano interrato, per una volumetria pari a mc 2.557,50 ed una superficie coperta di mq 472,00 ...".

Per ciò che riguarda il pagamento degli oneri concessori, nel richiamato titolo edilizio si legge che "... il Titolare del Permesso ... dimostra di avere versato la rata n. 1 ..." del contributo sul costo di costruzione e "... al fine di garantire il pagamento delle somme ancora





dovute ... ha presentato polizza fidejussoria prestata dalla Società ALLIANZ S.p.A. ...”.

Con l'Atto unilaterale d'obbligo n. 76 del 19 dicembre 2008 (cfr. all.to 5) la

Società ha costituito “... a favore del Comune di Casteldaccia ... vincolo a parcheggio per una superficie estesa di mq 325,00 di cui 135,00 ubicati al piano interrato del costruendo edificio ... e mq 190,00 ubicati all'esterno dell'edificio ...”.

Con l'Atto unilaterale d'obbligo n. 77 del 19 dicembre 2008 (cfr. all.to 6) la

Società ha costituito “... a favore del Comune di Casteldaccia ...vincolo di inedificabilità dell'area circostante il fabbricato.....su porzione delle p.lle nn. 3134, 3271, 3272, 3273, 3274, 1261 del foglio di mappa n. 3 del N.C.T;

Con la comunicazione assunta al n. 6340 di prot. del 02.04.2010 (cfr. all.to 7) è stata presentata una variante in corso d'opera consistente in “... alcune modifiche interne ...” al Permesso di Costruire n. 91/2008.

Per ciò che riguarda i beni acquisiti all'attivo ed oggetto della presente, nella relazione tecnica asseverata a corredo della comunicazione si legge che al livello “... a quota – 11.60 rispetto alla via Mozart ... l'autorimessa viene divisa in una unità (spazio comune) e quattro sub. ...”.

In data 8.11.2010 l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, “... considerato che il Direttore dei lavori ed il Collaudatore ... rispettivamente nella relazione a strutture ultimata e nel certificato di collaudo statico, attestano [la] conformità [...] della costruzione al progetto autorizzato ...”, ha rilasciato l'attestazione di conformità delle opere strutturali ai sensi dell'art. 28 della





L. 64/1974 (cfr. all.to 8)

All'interno del fascicolo edilizio messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico ed esaminato dagli scriventi non risultano rilasciati atti amministrativi successivamente alla richiamata attestazione e non risulta presentata la domanda per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità e, pertanto, l'intero complesso immobiliare risulta sprovvisto della certificazione finale.

Mancano, altresì, le certificazioni di conformità degli impianti.

4. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici" quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del "**più probabile valore di mercato**", cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di





bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi abbiamo fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Inoltre per tenere conto della procedura fallimentare in cui si inserisce la vendita





del bene si è applicato un deprezzamento pari al 10% del valore unitario stimato.

Per la determinazione della superficie commerciale abbiamo fatto riferimento ai criteri indicati dal DPR n. 138 del 23.03.1998.

6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima fanno parte di un fabbricato ubicato in via Mozart che ricade in una zona periferica di espansione del comune di Casteldaccia ove non sono presenti attività commerciali e gli immobili sono destinati, nella stragrande maggioranza, ad abitazioni residenziali.

Il fabbricato è rappresentato, nell'elaborato planimetrico (cfr. all.to 9 e 10), da un piano terra, due piani in elevazione e da quattro piani sotto-strada. La copertura è costituita da un lastrico solare.

Le caratteristiche costruttive sono: struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento, copertura a terrazza.

I prospetti sono intonacati e con finitura nei colori bianco, aragosta ed avio.

L'androne e le scale condominiali sono rivestiti in marmo con le pareti tinteggiate con idropittura, il portone d'ingresso è costituito da un infisso in legno e vetro.

Le dotazioni impiantistiche condominiali comprendono l'illuminazione delle scale condominiali l'ascensore e l'impianto citofonico.

Il fabbricato è dotato di piazzale condominiale destinato ad area giochi.

6.1 MAGAZZINO AL PIANO S2 - SUB 12





L'immobile è identificato catastalmente nel foglio 3, p.lla 3480 sub 12, piano S1
(cfr. documentazione catastale all.to 2).

All'esito degli accessi sopralluogo è emerso che l'immobile è stato frazionato, in assenza di titoli autorizzativi, in sette locali distinti (cfr. planimetria di rilievo stato di fatto all.to 12) che consistono in 5 cantine, un corridoio che permette gli accessi alle cantine e un'area di transito, a sé stante, che permette il collegamento tra l'immobile ubicato al piano sottostante, identificato con il sub 37, e il piano stradale.

Considerato che non risultano rilasciati atti autorizzativi per la regolarizzazione del frazionamento del bene, tenuto conto che le richieste di chiarimenti, formulate dagli scriventi all'Ufficio Tecnico in merito alla possibile regolarizzazione delle opere abusive, non hanno avuto alcun riscontro, per la valorizzazione del cespite si è tenuto conto dei costi da affrontare per il ripristino dei luoghi (a carico dell'aggiudicatario) in conformità alla configurazione autorizzata.

Tutti i locali, ad eccezione della cantina 4 e del corridoio, sono risultati occupati da terzi, in assenza di titolo opponibile alla procedura (cfr. allegati fotografici da 14 a 19).

La consistenza dei vari locali è quella indicata nella planimetria di rilievo. Gli accessi alle cantine avvengono tramite portoncino in ferro o in legno o del tipo blindato.

La pavimentazione dei locali è realizzata con piastrelle di ceramica e le pareti sono intonacate.

Tutti i locali, ad esclusione della cantina 4, sono dotati di impianto elettrico





funzionante.

Come già scritto, la distribuzione interna è risultata difforme sia rispetto alla rappresentazione catastale sia al progetto presentato (cfr. planimetria all.to 13).

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, nella conformazione priva di abusi, è risultata pari a mq 102,00

circa, come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata mq.
Sup. coperta	102,00	1	102,00

Le opere ed i costi stimati (con riferimento al prezziario Regione Sicilia 2022) per il ripristino della configurazione regolarmente autorizzata dal comune sono:

1. Demolizione di circa mq. 134 di tramezzature € 1.370,00;
2. Rimozione di circa mq. 16 di infissi interni ed esterni € 260,00;
3. Realizzazione di circa mc. 3,00 di muratura per la chiusura del perimetro dell'immobile € 870,00;
4. Posa degli intonaci interni ed esterni sulla muratura realizzata € 550,00;
5. Ponteggio per la posa degli intonaci esterni € 250,00;
6. Trasporti ed accesso alla discarica € 300,00;
7. Dismissione e rifacimento impianto elettrico € 400,00.

Sommano € 4.000,00

IVA 22% € 880,00





Totale € 4.880,00

che si arrotondano ad € 5.000,00

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dei manufatti e dell'immobile nel complesso), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale, considerata anche la situazione economica che interessa il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo¹, il più probabile valore di mercato dell'immobile da porre a base d'asta può essere stimato pari a:

$$\text{€/mq. } (385,00 - 10\%) \times \text{mq. } 102,00 = \text{€/mq. } 327,25 \times \text{mq. } 102,00 = \text{€ } 35.343,00$$

Detraendo i costi per il ripristino dello stato regolarmente autorizzato si ottiene: €
35.343,00 - € 5.000,00 = € 30.343,00 ed in cifra tonda: **€ 30.500,00**

6.2 AUTORIMESSA AL PIANO S1 - SUB 27

L'immobile è identificato catastalmente nel foglio 3, p.lla 3480 sub 27, piano S1 (cfr. planimetria catastale all.to 3).

L'accesso, dalla via Pietro Nenni, avviene da un cancello in ferro che si apre sulla rampa che conduce al piano S1 mentre l'ingresso all'immobile avviene tramite una saracinesca metallica ed un infisso in alluminio color legno che si aprono sulla corsia di scorrimento (cfr. foto all.to 20).

L'immobile, di forma pressoché rettangolare, è composto da un grande vano

¹ I prezzi specifici per magazzini, ricadenti in zona periferica di espansione del Comune di Casteldaccia, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da € 260,00 a € 385,00 per ogni mq.





principale e da un ulteriore vano in cui è stato realizzato un w.c. (cfr. planimetria di rilievo all.to 22); detto servizio igienico non è riportato né sulla planimetria progettuale (cfr. planimetria progettuale all.to 21) né su quella catastale.

Tutto l'immobile è pavimentato con mattoni in ceramica o gres porcellanato e le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco e coloritura con idropittura. Le pareti del servizio igienico sono piastrellate ad altezza variabile.

Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario sottotraccia funzionanti non provvisti delle relative certificazioni di conformità.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato.

L'immobile è risultato difforme rispetto a quanto autorizzato (cfr. planimetria all.to 21). La difformità riguarda la realizzazione del servizio igienico, non previsto negli elaborati assenti.

Nella stima del valore da porre a base d'asta si è tenuto conto degli oneri per il ripristino in conformità all'autorizzato.

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 47 circa, come dettagliati nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata mq
Sup. coperta	47	1	47

Le opere ed i costi stimati (con riferimento al prezziario Regione Sicilia 2022) per





il ripristino della configurazione regolarmente autorizzata dal comune sono:

1. Demolizione di circa mq. 9 di tramezzature	€ 155,00;
2. Rimozione di circa mq. 8 di infissi	€ 125,00;
3. Rimozione sanitari	€ 75,00;
4. Trasporti ed accesso alla discarica	€ 150,00;
Sommano	€ 505,00;
IVA 22%	€ 111,10;
Totale	€ 616,10
che si arrotondano ad € 650,00	

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dei manufatti e dell'immobile nel complesso), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale, considerata anche la situazione economica che interessa il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo², il più probabile valore di mercato dell'immobile da porre a base d'asta può essere stimato pari a:

$$\text{€/mq. (740,00 - 10\%)} \times \text{mq. 47,00} = \text{€/mq. 666,00} \times \text{mq. 47,00} = \text{€ 31.302,00}$$

Detraendo i costi per il ripristino dello stato regolarmente autorizzato si ottiene: €

$$31.302,00 - \text{€ 650,00} = \text{€ 30.652,00} \text{ ed in cifra tonda: € 31.000,00}$$



² I prezzi specifici per box, ricadenti in zona periferica di espansione del Comune di Casteldaccia, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel primo semestre 2022, compresi in un intervallo che va da € 530,00 a € 740,00 per ogni mq.





7. CONCLUSIONI

Di seguito si riportano le tabelle di riepilogo delle stime effettuate con i dati caratteristici degli immobili.



MAGAZZINO VIA MOZART – CASTELDACCIA (PA)

Ubicazione	Piano S2
Tipologia	Magazzino
Quota di possesso	1/1
Superficie stimata	102,00 mq.
Identificativi catastali	Foglio 3, p.lla 3480, sub 12 Cat C/2
Stato dell'immobile	Molto buono
Stima quota di possesso	€ 30.500,00

BOX VIA PIETRO NENNI– CASTELDACCIA (PA)

Ubicazione	Piano S1
Tipologia	Autorimessa
Quota di possesso	1/1
Superficie stimata	47,00 mq.
Identificativi catastali	Foglio 3, p.lla 3480, sub 27 Cat C/6
Stato dell'immobile	Molto buono
Stima quota di possesso	€ 31.000,00





In adempimento del mandato conferito rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.



A parziale adempimento del mandato conferito rassegniamo la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 10 Marzo 2023

i consulenti tecnici

(ing. Antonino Vutano)



(ing. Marco D'Addelfio)

