

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**

**IMMOBILE SITO IN CASTELDACCIA, VIA ARCHIMEDE
FG 3 DEL N.C.E.U. P.LLA 3150 SUB 21**

CURATORE: AVV. GIUSEPPE PASSARELLO





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 – IMMOBILE SITO IN CASTELDACCIA, VIA ARCHIMEDE

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 al bene immobile sito in Casteldaccia, via Archimede s.n.c., identificato in catasto al foglio 3, p.lla 3150, sub 21.**

2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente è quello indicato al punto 3 della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Maria Diliberto in data 03





marzo 2022 (cfr. atto all.to 1) ed in dettaglio:

"... 3)" locale garage al piano terra sito in Casteldaccia, via Cristoforo Colombo snc, risulta

catastralmente identificato al catasto fabbricati del comune di Casteldaccia come segue:

*- foglio 3 particella 3150 subalterno 21, via Cristoforo Colombo snc piano T, categoria C/6, classe 2
consistenza mq. 254..... "*

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 3 è identificato catastalmente, nel **fg 3** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 3150 sub 21**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (garage) di classe 2, con una consistenza di mq 254, una superficie catastale di mq 254 ed indirizzo *"... Via Cristoforo Colombo snc piano T ..."* (cfr. atto all.to 2);

3.2 - PROVENIENZA DEI BENI

L'area in cui ricade il complesso edilizio in cui insiste l'immobile acquisito all'attivo del fallimento ed oggetto della presente, è pervenuta alla Società fallita in forza dell'atto di compravendita n. 31711 di rep. rogato dal Notaio Santo Di Gati 16 novembre 2000 e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 20 novembre 2000 ai nn. 44427/32709.





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 la **Concessione Edile n. 25 del 31.07.2000** (cfr. all.to 3) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha autorizzato la sig.ra Magro Maria Assunta *"... alla realizzazione di un edificio per civile abitazione da sorgere in via Colombo angolo via Archimede...."*.
- Con la **Concessione Edile n. 22 del 17.05.2002** (cfr. all.to 4) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha volturato la precedente concessione intestandola al sig. Romano Antonino n.q. di legale rappresentante della società S.I.C.ROM di Romano Antonino e Rosario s.n.c.
- Con la **Concessione Edile n. 27 del 04.06.2003** (cfr. all.to 5) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha autorizzato i lavori di variante in corso d'opera alla concessione 22/02.
- In data 26.10.2004 veniva rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità relativa al fabbricato realizzato. (cfr. all.to 6)

Nell'elaborato progettuale allegato alla concessione si evince che risulta essere





vincolata a parcheggio un'area pari a mq. 378,31 (cfr. all.to 7); tale area vincolata interessa, per l'intera consistenza, l'immobile acquisito all'attivo del fallimento.

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

L'immobile oggetto della presente relazione di stima costituisce una porzione dell'area vincolata a parcheggio afferente a un fabbricato ubicato in via Archimede (cfr. all.to 7), nel comune di Casteldaccia.

La via Archimede che ricade in una zona decentrata 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 costituito, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico (cfr. all.to 9), da un piano seminterrato, un piano terra, due piani in elevazione e dalla copertura.

Il bene, a pianta rettangolare, è accessibile da un cancello a doppia anta che si apre su via Archimede e risulta gravato, di fatto, da una servitù di passaggio per l'accesso all'immobile di piano cantinato identificato con il sub 14.

Dall'ispezione esterna eseguita è emerso che anche altre unità immobiliari di piano terra hanno accesso al bene attraverso un cancelletto; dagli atti esaminati, però, non emerge alcun titolo in relazione agli ulteriori accessi realizzati.

È altresì presente, dalla parte opposta del cancello di ingresso, un manufatto che, in assenza di chiavi, non è stato possibile esaminare.

6.1 AREA A PARCHEGGIO AL PIANO T

L'immobile è identificato catastalmente nel foglio 3, p.lla 3150 sub 21, piano T, Cat C/6 (cfr. documentazione catastale all.to 2).





All'esito degli accessi sopralluogo è emerso che la consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 254,00 circa, come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata mq.
Superficie	254,00	1	254,00

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 la situazione economica che interessa il mercato delle compravendite immobiliari, tenuto conto della ridotta appetibilità dell'immobile che nel caso in esame riguarda quasi esclusivamente i residenti nell'edificio di cui l'area è afferente, tenuto conto che nella zona in esame non sussistono difficoltà relative al parcheggio, 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:

$$\text{€/mq.} (115,00 - 10\%) \times \text{mq.} 254,00 = \text{€/mq.} 103,50 \times \text{mq.} 254,00 = \text{€ } 26.289,00$$

ed in cifra tonda: **€ 26.000,00**



¹ I prezzi specifici per i posti auto scoperti, ricadenti in zona periferica di espansione del Comune di Casteldaccia, in condizioni ordinarie, sono risultati, dalle indagini condotte, compresi in un intervallo che va da € 110,00 a € 180,00 per ogni mq.





7. CONCLUSIONI

Di seguito si riporta la tabella di riepilogo della stima effettuata con i dati caratteristici dell'immobile.

PARCHEGGIO IN VIA ARCHIMEDE – CASTELDACCIA (PA)

Ubicazione	Piano T
Tipologia	Parcheggio/Autorimessa scoperta
Quota di possesso	1/1
Superficie stimata	254,00 mq.
Identificativi catastali	Foglio 3, p.lla 3150, sub 21 Cat C/6
Stato dell'immobile	Molto buono
Stima quota di possesso	€ 26.000,00

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)

