



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

INTEGRAZIONE E RETTIFICA ALLA RELAZIONE DEL 27/12/2021 LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI
SITI IN CASTELDACCIA, VIA FIUME SNC PALAZZINA C
FG 5 DEL N.C.E.U. P.LLA 2941 SUB 30 – 31 - 32 –33 - 34 – 35 – 36



CURATORE: AVV. GIUSEPPE PASSARELLO

ASTE GIUDIZIARIE.it
Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 349 6114786

C.F. DDD MRC 84T25 G273M
e-mail: marcodaddelfio@gmail.com



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.**

**RETTIFICA DELLA RELAZIONE DI STIMA INERENTE L'IMMOBILE DI PIANO S1
RICADENTE NELL'EDIFICIO "C" IN CASTELDACCIA, VIA FIUME N. SNC.**

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 riguarda esclusivamente la rettifica della relazione di stima, depositata il 27/12/2021, che conteneva la stima degli immobili ubicati in via Fiume snc.

In dettaglio la rettifica riguarda esclusivamente l'immobile di piano S1 facente parte dell'edificio denominato "C".

La seguente rettifica è stata possibile a seguito della consegna alla curatela, da parte degli attuali occupanti gli immobili, della documentazione inerente la pratica edilizia che ha regolarizzato il frazionamento del suddetto piano S1, composto, originariamente da un unico vano, ed attualmente da n. 6 unità immobiliari oltre uno bcnc (spazio di manovra).





Grazie, quindi, ai riferimenti rilevati dalla documentazione fornita dagli occupanti (di cui fin ora non si conosceva l'esistenza) che, sebbene più volte richiesta, è stata sempre negata dall'amministrazione comunale perché, come da loro dichiarato, non presente nei loro archivi, è stato possibile per gli scriventi richiedere la pratica edilizia relativa alla regolarizzazione del frazionamento, e procedere di conseguenza alla stima individuale di ogni immobile tenendo conto dell'attuale stato di fatto.

2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

I beni oggetto della presente sono quelli indicati ai p.ti da A5 ad A10 della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Maria Diliberto in data 4 marzo 2020 ed in dettaglio:

"... A) unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Fiume snc:

A.5: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 5 particella 2941 sub 30 ...

piano S1 edificio C ... superficie catastale mq 41 ...;

A.6: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 5 particella 2941 sub 32 ...

piano S1 edificio C ... superficie catastale mq 31 ...;

A.7: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 5 particella 2941 sub 33 ...

piano S1 edificio C ... superficie catastale mq 21 ...;

A.8: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 5 particella 2941 sub 34 ...

piano S1 edificio C ... superficie catastale mq 15 ...;

A.9: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 5 particella 2941 sub 35 ...





piano S1 edificio C ... superficie catastale mq 16 ...;

A.10: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 5 particella 2941 sub 36

... piano S1 edificio C ... superficie catastale mq 116 ...”

Inoltre, foglio 5 particella 2941 sub 31, “bene comune non censibile” - area di manovra comune ai subalterni 30, 32, 33, 34 e 35.

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.

Il bene indicato al p.to A5 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 30**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimesse) di classe 1, con una consistenza di mq. 34, una superficie catastale di mq 41 ed indirizzo "... Via Fiume snc piano S1 Ed. C ..." (cfr. atto all.to 1);

3.1.1

Il bene indicato al p.to A6 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 32**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimesse) di classe 1, con una consistenza di mq. 25, una superficie catastale di mq 31 ed indirizzo "... Via Fiume snc piano S1 Ed. C ..." (cfr. atto all.to 2);





3.1.2

Il bene indicato al p.to A7 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 33**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimesse) di classe 1, con una consistenza di mq. 18, una superficie catastale di mq 21 ed indirizzo "... *Via Fiume snc piano S1 Ed. C ...*" (cfr. atto all.to 3);

3.1.3

Il bene indicato al p.to A8 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 34**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimesse) di classe 1, con una consistenza di mq. 12, una superficie catastale di mq 15 ed indirizzo "... *Via Fiume snc piano S1 Ed. C ...*" (cfr. atto all.to 4);

3.1.4

Il bene indicato al p.to A9 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 35**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimesse) di classe 1, con una consistenza di mq. 12, una superficie catastale di mq 16 ed indirizzo "... *Via Fiume snc piano S1 Ed. C ...*" (cfr. atto all.to 5);

3.1.5

Il bene indicato al p.to A10 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 36**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimesse) di classe 1, con una consistenza di mq. 108, una superficie catastale di mq 110 ed indirizzo "... *Via Fiume snc piano S1 Ed. C ...*" (cfr. atto all.to 6);





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

Pertanto, il frazionamento catastale dell'originario sub 28, che ha generato gli odierni subalterni già indicati ai punti da 3.1.1 a 3.1.5, ha costituito anche il “*bene comune non censibile*” identificato catastalmente nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 31** (si tratta dello spazio di manovra, comune ai subalterni 32-33-34-35) (cfr. elaborato planimetrico ed elenco subalterni all.to 7).

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 dei seguenti titoli.

Con l'atto di compravendita n. 21.805 di rep. rogato dal Notaio Vito Bica il 15 aprile 2008 (cfr. atto all.to 8), registrato a Palermo il successivo 05 maggio al n. 4.236 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 6 maggio 2008 ai numeri 25357/17400 la Società ha acquistato

- “... il lotto di terreno edificabile sito nel territorio del comune di Casteldaccia (Palermo),
contrada Orestagno ... esteso metriquadri 668 ... confinante con il lotto di terreno di Guzzo
Mariano, con proprietà Lo Secco e con proprietà Manzella Rosalia. Rilevato al Catasto terreni
del Comune di Casteldaccia al foglio 5, particella **2853** (ex particella 80) agrumeto classe 3,





are 6 e centiare 68;

...

- *il lotto di terreno edificabile sito nel territorio del comune di Casteldaccia (Palermo), contrada Orestagno ... esteso metriquadri 593 ... confinante con il lotto di terreno di Guzzo Mariano, con proprietà Di Salvo Giovanni e con proprietà Calò Matteo. Rilevato al Catasto terreni del Comune di Casteldaccia al foglio 5, particella **2855** (ex particella 601) agrumeto classe 3, are 5 e centiare 93 ...”*

Con l'atto di compravendita n. 22.101 di rep. rogato dal Notaio Vito Bica il 31 luglio 2008 (cfr. atto all.to 9), registrato a Palermo il 09 agosto al n. 8.068 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 11 agosto ai numeri 49866/33225 la Società ha acquistato

- *“... il lotto di terreno edificabile sito nel territorio del comune di Casteldaccia (Palermo), contrada Orestagno ... esteso metriquadri 972 ... confinante con il terreno di proprietà Di Salvo – Riccobono, con proprietà Tomasello Gian Vito, con proprietà Di Salvo Giovanni e con la strada. Rilevato al Catasto terreni del Comune di Casteldaccia al foglio 5, particella **2849** agrumeto classe 3, are 9 e centiare 72;*

...

- *il lotto di terreno edificabile sito nel territorio del comune di Casteldaccia (Palermo), contrada Orestagno ... esteso metriquadri 774 ... confinante con lotti di terreno della Società acquirente, con la strada e con terreno della Società acquirente. Rilevato al Catasto terreni del*





Comune di Casteldaccia al foglio 5, particella 2851 agrumeto classe 3, are 7 e centiare 74

...”.

Con l'atto di compravendita n. 22.221 di rep. rogato dal Notaio Vito Bica il 09 ottobre 2008 (cfr. atto all.to 10), registrato a Palermo il 31 ottobre al n. 9.838 serie 1T e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03 novembre ai numeri 64948/43477 la Società ha acquistato

- “... il lotto di terreno edificabile sito nel territorio del comune di Casteldaccia (Palermo), contrada Orestagno ... esteso metriquadrati 509 ... confinante con proprietà della parte acquirente da due lati, con la via Fiume e con proprietà Di Salvo Vincenza. Rilevato al Catasto terreni del Comune di Casteldaccia al foglio 5, **particelle 2845** agrumeto classe 3, are 4 e centiare 88 ... **1694**, ente urbano, centiare 21;

...

- il lotto di terreno edificabile sito nel territorio del comune di Casteldaccia (Palermo), contrada Orestagno ... esteso metriquadrati 774 ... confinante con lotti di terreno della Società acquirente, con la strada e con terreno della Società acquirente. Rilevato al Catasto terreni del Comune di Casteldaccia al foglio 5, particella 2851 agrumeto classe 3, are 7 e centiare 74 ...”.

3.3 - REGOLARITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

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. 87 del 18.12.2008** (cfr. all.to 11) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha autorizzato "... la realizzazione di tre edifici per civile abitazione denominati "A", "B" e "C", da sorgere in c.da Orestagno – via Fiume, all'interno del P. di L. "Cannata – Riccobono e C. – Calò – Guzzo – Manzella" ... identificato catastalmente dalle particelle nn. 2849 (ex 603), quota parte della 2845 (ex 1693), 1694, 1689, 2855 (ex 601), 2851 (ex 79) e 2853 (ex 80) del foglio di mappa n. 5 ... Gli edifici denominati "A" e "C" hanno la consistenza di tre elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e torrino scala in copertura, l'edificio denominato "B" ha la consistenza di due elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato ...".

Per ciò che riguarda il pagamento degli oneri concessori, all'interno del fascicolo edile è stato rinvenuto solamente l'attestazione del pagamento della prima rata (richiamato peraltro nel titolo edilizio rilasciato) e la copia della Polizza fideiussoria n. 065433533 rilasciata da Allianz S.p.A. come garanzia "... per l'adempimento degli oneri ed obblighi assunti ... in relazione al costo di costruzione per euro 29.147,29 ...".

Con l'**Atto unilaterale d'obbligo n. 71 del 4 dicembre 2008** (cfr. all.to 12) la Società ha costituito "... a favore del Comune di Casteldaccia ... vincolo a parcheggio per una superficie estesa di mq 623,17 ubicata ai piani seminterrati dei costruendi edifici ...".

Con la D.I.A. assunta al n. 11358 di prot. del 7.07.2011 prot. 11358 (cfr. all.to 13) è





stata presentata una variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 87/2008,
consistente in:



Edificio denominato "C"

- a piano seminterrato ... realizzazione di due ulteriori rampe carrabili di accesso al parcheggio;

“... ”

Con il **Certificato di Collaudo finale del 02.09.2011** (cfr. all.to 14) il Progettista e Direttore dei lavori ha asseverato che *“... da verifica effettuata alla data di fine lavori, le opere di cui trattasi risultano conformi al progetto presentato con la Comunicazione D.I.A. per varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 87 del 18.12.2008 per ciò che riguarda gli aspetti planovolumetrici, il rispetto della distribuzione interna dei vani e della destinazione d'uso di progetto, la configurazione dei prospetti, l'esecuzione dei particolari costruttivi e l'utilizzo dei materiali di finitura ...”*.

A seguito dell'ulteriore visione atti, richiesta al Comune di Casteldaccia, in data 09/03/2023, del relativo sollecito in data 24/04/2023 e successiva diffida del 07/09/2023 gli scriventi, in data 06/10/2023 hanno ricevuto copia conforme della pratica edilizia (SCIA del 11/05/2016 prot. N. 6648) 2011 (cfr. all.to 15) con la quale è stata regolarizzata l'attuale suddivisione del piano S1 dell'edificio “C”.





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.

Per la determinazione della superficie commerciale abbiamo fatto riferimento ai criteri indicati dalla norma UNI 10750¹, in base alla quale, *"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:*

¹ La norma è stata abrogata nel 2011, ma contiene comunque un valido riferimento per il calcolo della superficie commerciale degli immobili





a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). ...”.

6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima fanno parte di un complesso edilizio ubicato in via Fiume, composto da tre palazzine, di cui quella in esame è denominata “Palazzina C”.

La via Fiume 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.

La palazzina si compone di un piano seminterrato, di tre piani fuori terra e della copertura. Le caratteristiche costruttive sono: struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento, copertura a terrazza.

I prospetti sono intonacati e rifiniti con finitura tipo Li Vigni, 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 alluminio.

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

6.1 BOX AL PIANO S1 EDIFICIO C SUB 30 CON RAMPA ESCLUSIVA

L'immobile è identificato catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 30**, piano S1 (cfr. planimetria catastale all.to 16).

E' un locale a destinazione autorimessa con accesso autonomo tramite un cancello a doppia anta ed una rampa carrabile esclusiva che si diparte dalla via Fiume; tale rampa è priva di soluzione di continuità con l'area esterna di pertinenza di unità di terzi, non acquisite all'attivo fallimentare.

All'esito dell'accesso sopralluogo è emerso che il locale autorimessa è, allo stato attuale, difforme da quanto rappresentato nei grafici di progetto e nella planimetria catastale.





L'originale unico ambiente garage è stato, infatti, diviso in un ambiente soggiorno (dotato di zona cottura, lavello e termosifone), un ripostiglio ed un servizio w.c.; **oltre ad una diversa distribuzione interna l'immobile sconta quindi anche un cambio di destinazione d'uso specifico realizzato in assenza di titolo edilizio.**

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica, le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce, ad eccezione del servizio igienico, le cui pareti sono piastrellate fino a metà altezza.

Gli infissi esterni sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti sono tutti realizzati sottotraccia e sono risultati completi; nessuno degli impianti è dotato di certificazione di conformità.

L'immobile è dotato dei corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento (termosifone e scaldasalviette), ma non è stata rinvenuta la caldaia autonoma.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità di terzi in assenza di titoli opponibili alla procedura.

Come già scritto, l'immobile è risultato difforme rispetto a quanto autorizzato, per ciò che attiene la destinazione d'uso specifico e la distribuzione (cfr. planimetria all.to 17).

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 38 circa, come dettagliati nella seguente tabella:



Sub	Descrizione	Sup. Coperta	Coeff.	Sup. omog.	Superficie in c.t.
30	Box	Mq. 37,97	1	Mq. 37,97	Mq. 38,00

6.2 BOX E CANTINE AL PIANO S1 EDIFICIO C SUB 32 – 33 – 34 - 35 CON ACCESSI

DALLA RAMPA COMUNE (SUB 31).

Gli immobili, al piano S1, sono identificati catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941**

sub 32 – sub 33 – sub 34 – sub 35 (cfr. all.ti 18 - 21) e (cfr. planimetrie all.ti 24 - 27).

I sub 34 e 35 sono di fatto due cantine.

Gli immobili sono intonacati e pavimentati.

Le consistenze commerciali complessive degli immobili, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, sono dettagliate nella seguente tabella:

Sub	Descrizione	Sup. Coperta	Coeff.	Sup. omog.	Superficie in c.t.
32	Box	Mq. 30,90	1	Mq. 30,90	Mq. 31,00
33	Box	Mq. 21,95	1	Mq. 21,95	Mq. 22,00
34	Cantina	Mq. 15,31	1	Mq. 15,31	Mq. 15,00
35	Cantina	Mq. 14,68	1	Mq. 14,68	Mq. 15,00

6.3 BOX AL PIANO S1 EDIFICIO C SUB 36 CON RAMPA ESCLUSIVA

L'immobile, al piano S1, è identificato catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 36** (cfr. all.to 22) e (cfr. planimetria all.to 23).

L'immobile, il cui accesso dalla strada avviene da una rampa esclusiva, non possiede



nessuna saracinesca d'ingresso. E' composto da un unico vano dalla forma rettangolare con le pareti, il soffitto e il pavimento non rifiniti da nessun rivestimento. Non sono presenti gli infissi a chiusura delle bucatore sui muri perimetrali. E' dotato di un impianto elettrico con tubazione esterna.



La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, sono dettagliate nella seguente tabella:

Sub	Descrizione	Sup. Coperta	Coeff.	Sup. omog.	Superficie in c.t.
36	Box	Mq. 114,96	1	Mq. 114,96	Mq. 115,00

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA

Il complesso immobiliare in cui insistono i beni acquisiti all'attivo del fallimento insiste in una zona che, per la sua ubicazione e per le sue caratteristiche, desta un modesto interesse per la fascia media del mercato immobiliare a destinazione residenziale.



Sulla base dei criteri già indicati al paragrafo 5 abbiamo determinato, per ciascun cespite, la superficie commerciale dei beni.

Per la stima del valore di mercato, ed in particolare per il reperimento dei parametri di riferimento, sono state effettuate indagini dirette sulle proposte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari e si è attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare).



Nella scelta dei parametri di stima del valore di mercato dei singoli immobili abbiamo tenuto conto, tramite un coefficiente di riduzione, degli oneri che resteranno a





carico dell'aggiudicatario per l'eventuale definizione degli spazi/impianti, degli eventuali oneri per la messa in pristino/regularizzazione delle difformità riscontrate e dei relativi oneri tecnici necessari per il completamento dell'iter amministrativo.

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, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo, è stato determinato **il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, della piena proprietà dei beni acquisiti all'attivo del fallimento come riportato nella seguente tabella:**

Sub	Descrizione	Superficie	V _{unitario}	Riduzione	Stima
30	Box	Mq. 38,00	€/mq 500,00	0,70	€ 13.300,00
32	Box	Mq. 31,00	€/mq 500,00	1	€ 15.500,00
33	Box	Mq. 22,00	€/mq 500,00	1	€ 11.000,00
34	Cantina	Mq. 15,00	€/mq 400,00	1	€ 6.000,00
35	Cantina	Mq. 15,00	€/mq 400,00	1	€ 6.000,00
36	Box	Mq. 115,00	€/mq 500,00	0,75	€ 43.125,00





8. CONCLUSIONI

Avendo stimato gli immobili come riportato nella tabella precedente si consegna la presente relazione corredata dagli allegati e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



Palermo 11 Dicembre 2023

i consulenti tecnici

(ing. Antonino Vutano)



(ing. Marco D'Addelfio)

