

ING. MARCO D'ADDELFIO
ING. ANTONINO VUTANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G. D. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

FALL. N. 13/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

LASTRICO SOLARE SITO IN CASTELDACCIA, VIA NOTO 32
FG 3 DEL N.C.E.U. P.LLA 3585 SUB 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CURATORE: AVV. GIUSEPPE PASSARELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 PIÙ PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEL LASTRICO SOLARE SITO IN CASTELDACCIA, VIA NOTO 32 (IN CATASTO
SNC)**

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 ...*".

Con la comunicazione del 10.12.2024 è stata trasmessa la certificazione notarile integrativa, riferita al bene sito in Casteldaccia, via Noto snc (oggi n. 32) che identifica un lastrico solare accertato nel fg 3 del NCEU dalla p.lla 3585 sub. 11.

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 in intestazione.**

2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

Il bene oggetto della presente è quello indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Maria Diliberto in data 19 novembre 2024 ed in dettaglio:

“... - lastrico solare sito in Casteldaccia, via Noto snc al terzo piano [che] risulta catastalmente identificato al catasto fabbricati del comune di Casteldaccia [nel] foglio 3 particella 3585 subalterno 11, via Noto snc interno SX piano 3 categoria F/5 consistenza mq 66 ...”

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 oggetto della presente è identificato catastalmente, nel **fg 3** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 3585 sub 11**, e si riferisce ad un immobile in categoria F/5 (lastrico solare), con una consistenza di mq 66 ed indirizzo *“... Via Noto snc interno sx piano 3 ...”* e risulta intestati catastalmente, per la piena proprietà, alla Società fallita. (cfr. visura all.to 1).

3.2 - PROVENIENZA DEL BENE

L'area in cui ricade il complesso edilizio in cui insiste l'immobile oggetto della presente ed acquisito all'attivo del fallimento, è pervenuta alla Società fallita in forza dell'atto di compravendita n. 23.906 di rep. rogato dal Notaio Vito Bica il 9 settembre 2010 (cfr. atto all.to 2), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 05 ottobre 2010 ai nn. 53107/34606.

Con tale atto la Società ha acquistato "... l'appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Casteldaccia, contrada Montagnola, via Noto senza numero civico, esteso catastalmente metri quadrati 411 ... al netto della superficie occupata dalla via Noto e quindi in misura reale circa mq 200 ... rilevato al catasto terreni ... al foglio 3 particelle 1524 ... 1525 ... 1609 ... 1506 ...".

3.3 - REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'EDIFICIO

Con riferimento alla regolarità edilizia del complesso immobiliare in cui, all'ultimo piano, insiste il bene acquisito 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. 47 del 05.08.2011** (cfr. all.to 3) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato "... il Permesso di Costruire ... ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per la realizzazione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, consistenti nella costruzione delle fondazioni, pilastratura ed impalcatura del 1° solaio di un edificio

sito in via Noto sul lotto contraddistinto al NCT con le p.lle nn. 1524, 1525, 1609 e 1506 del foglio di mappa 3 ...”.

Con il **Permesso di Costruire n. 48 del 05.08.2011** (cfr. all.to 4) il Responsabile della VI Area dell'Ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato “... il Permesso di Costruire ... per la realizzazione di un edificio per civile abitazione da sorgere in via Noto, contraddistinto al NCT con le part.lle nn. 1524, 1525, 1609 e 1506 del foglio di mappa 3 [avente] consistenza di due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato, con una volumetria complessiva pari a mc 903,94 ed una superficie coperta complessiva di mq 174,46 ...”.

Sulla base degli atti forniti dall'Ufficio Comunale risulta che, per alcune modifiche da realizzare nell'edificio, la Società ha presentato un “Progetto di variante in corso d'opera” che, per ciò che attiene all'immobile oggetto della presente, consistente nella “... divisione in tre porzioni del lastrico solare, accessibili indipendentemente ognuno dal vano scala ...”.

Il Progetto di variante, a seguito dell'istruttoria Comunale, ha ottenuto il “... parere favorevole – verb 70/12 ...” del 28.06.2012 (cfr. all.to 5).

Non risulta, sulla scorta degli atti acquisiti, che sia stato rilasciato il correlato provvedimento autorizzativo di variante al Permesso di costruire.

Tra gli atti messi a disposizione degli scriventi non risulta né la comunicazione di fine lavori né la certificazione di abitabilità/agibilità.

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 fa parte di un fabbricato ubicato in via Noto con ingresso indicato oggi toponomasticamente dal civico n. 32 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, come rappresentato nell'elaborato planimetrico (cfr. all.to 6), è composto da un piano terra, un piano seminterrato e due piani in elevazione; la copertura (terzo piano) 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 ed ocra.

Le pareti dell'androne e della scala condominiale sono finite al civile e tinteggiate con idropittura; il portone d'ingresso è costituito da un infisso in alluminio e vetro.

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

6.1 LASTRICO SOLARE AL PIANO 3 - SUB 11

L'immobile oggetto della presente è il lastrico solare identificato catastalmente nel foglio 3, p.lla 3585 sub 11, piano 3 (cfr. già richiamato all.to 1).

All'esito dell'accesso sopralluogo è emerso che l'immobile è stato frazionato, in difformità dal titolo edilizio rilasciato (P.d.C. 48/2011), ma la distribuzione odierna è coerente con quanto rappresentato nei grafici allegati al "Progetto di variante in corso d'opera" per il quale l'Ufficio ha rilasciato il parere favorevole in data 28.06.2012.

Il lastrico solare identificato dal sub. 11 si raggiunge dalla scala condominiale attraverso la porta in alluminio, posta a sinistra del pianerottolo di sbarco.

Si tratta di un'area scoperta, interamente pavimentata con mattonelle di graniglia di

marmo che costituisce anche la zoccolatura della muratura perimetrale.

Il lastrico solare non è dotato di impianti, ma sono presenti, in prossimità del portoncino di accesso, alcune predisposizioni elettriche.

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero da persone e cose.

Considerato che non risulta perfezionato l'iter autorizzativo, per quanto riportato nell'apposito paragrafo, nell'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite si è tenuto conto dei costi da affrontare per la regolarizzazione amministrativa, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Per la valutazione del cespite, tenuto conto che si tratta, di fatto, di una superficie assimilabile ad un terrazzo di pertinenza di un'unità residenziale, abbiamo fatto riferimento al coefficiente di omogeneizzazione di terrazzi e balconi (25%) ed alle quotazioni riferita alle abitazioni di tipo economico ricadenti nella zona.

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 66,00 circa, come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie mq.	Coeff. omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata mq.
Sup. scoperta	66,00	0,25	16,50

Nella valutazione del cespite abbiamo altresì tenuto conto che, trattandosi del lastrico solare di un edificio condominiale, si tratta di un immobile avente un mercato limitato

e, conseguentemente, un'appetibilità circoscritta a pochi probabili compratori; per tenere conto di tale circostanza abbiamo ritenuto congruo applicare un coefficiente riduttivo pari allo 0,50.

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, al netto dei costi stimabili per la regolarizzazione, può essere stimato pari a $[(\text{€}/\text{mq. } 710,00 \times \text{mq. } 16,50 \times 0,50^2) - \text{€ } 2.000,00^3]$ **€ 4.000,00 in c.t.**

7. CONCLUSIONI

Di seguito si riportano le tabelle di riepilogo delle stime effettuate con i dati caratteristici dell'immobile.

LASTRICO SOLARE VIA NOTO N. 32 – CASTELDACCIA (PA)

Ubicazione	Piano 3
Tipologia	Lastrico solare
Quota di possesso	1/1

¹ I prezzi specifici per abitazioni di tipo economico, ricadenti in zona periferica di espansione del Comune di Casteldaccia, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel secondo semestre 2024, compresi in un intervallo che va da € 550,00 a € 710,00 per ogni mq.

² Coefficiente riduttivo per tenere conto della minore appetibilità del bene

³ Costo stimato per la regolarizzazione amministrativa del bene

Superficie stimata	66,00 mq.
Identificativi catastali	Foglio 3, p.lla 3585, sub 11 Cat F/5
Stato dell'immobile	Buono
Stima quota di possesso	€ 4.000,00

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

Palermo 12 Maggio 2025

i consulenti tecnici

(ing. Antonino Vutano)



(ing. Marco D'Addelfio)

