

FALLIMENTO N. 04/2021 –

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE SITO IN TROINA (EN), Censito al Foglio 37, part. 3150, sub 7

PREMESSA

Con nota del 10/09/2021 l'avv. Marco Vizzini, n.q. di Curatore del fallimento di cui all'oggetto, chiedeva al G.D. autorizzazione alla nomina del sottoscritto ing. Dario Di Bilio al fine di coadiuvare la Curatela nell'attività di valutazione degli immobili appresi alla massa attiva del fallimento stesso.

In data 14/09/2021 lo stesso G.D. procedeva ad autorizzare la nomina del sottoscritto ing. Dario Di Bilio proposta dall'avv. Marco Vizzini e pertanto, in data 07/10/2021 procedevo ad accettare l'incarico.

Nel seguito vengono descritte le risultanze delle attività svolte dal sottoscritto, dopo aver effettuato i sopralluoghi presso i beni oggetto di stima e riportando, nell'ordine, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descrizione dei beni, la loro regolarità urbanistica e la determinazione del più probabile valore di mercato.

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per redigere la presente relazione.

In data 14/04/2022, si è dato inizio alle operazioni di rilievo presso gli immobili oggetto

di stima. Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono stati effettuati dei sopralluoghi all'Ufficio Tecnico del comune in cui sono ubicati gli immobili, per reperire le informazioni e gli atti necessari.

A seguito di consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna – Territorio Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali attinenti il bene oggetto di stima.

Dal confronto tra i dati identificativi dell'immobile oggetto di stima e quelli indicati nei documenti trasmessi dal Curatore fallimentare, si è accertata la correttezza di questi ultimi e l'idoneità degli stessi ai fini della identificazione dell'immobile. Nello specifico i dati catastali risultano:

Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Troina (EN) al **foglio n. 37, part. 3150 sub. 7**, Indirizzo: via Nazionale snc, piano 1, scala B.

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale (m ²)	Rendita
37	3150	7	A/10	U	5 vani	95	€ 715,29

1) Descrizione dell'immobile oggetto di stima:

Il sottoscritto, come già anticipato in premessa, ha effettuato il rilievo dei luoghi in data 14/04/2022. All'atto del sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto:

- l'avv. Vizzini Marco, n.q. di Curatore del fallimento in oggetto;
- il sig. _____, che occupava l'immobile assieme alla propria famiglia, in forza di un contratto di locazione stipulato con la società fallita;

➤ l'avv. Monastra Giuseppina.

L'unità immobiliare risulta ubicata al piano primo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori sito a Troina, in via Nazionale n. 34.

Il fabbricato presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo intelaiato e si presenta in buono stato di manutenzione.

Internamente l'immobile che verte in buono stato di conservazione, presenta le pareti rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, i rivestimenti verticali, ove presenti, risultano realizzati con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione mentre i pavimenti sono in piastrelle di clinker ceramico, anch'essi in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato in discreto stato di manutenzione mentre gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro, in ottimo stato di conservazione.

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta destinato ad abitazione e come si evince dalla planimetria redatta ed allegata presenta un salone, una cucina, un bagno, una lavanderia e due camere da letto, di cui una matrimoniale. La superficie calpestabile complessiva risulta di circa 95,00 m², mentre quella lorda è pari a circa 104,00 m² per un'altezza utile di 2,80 m circa. Esso, inoltre, presenta due balconi in corrispondenza dei due lati minori che si affacciano, rispettivamente, sulla via Nazionale e sul retro di fronte ad un muro di contenimento.

2) Verifica conformità urbanistica e catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna – Territorio Servizi Catastali, si è verificato che vi è corrispondenza tra gli stessi.

Nello specifico, dalle consultazioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN), per la realizzazione del fabbricato in oggetto è stata rilasciata a nome della

, la Concessione Edilizia n. **8789/165/2000** del **25/08/2000** e successivamente la Concessione Edilizia in variante n. **8789/165/2000** del **20/09/2002**.

Dal confronto tra la Concessione Edilizia in variante del fabbricato e lo stato dei luoghi, si è rilevata piena corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni ed ubicazione delle tramezzature, infissi, ecc. Per quanto concerne la destinazione d'uso, invece, si è rilevata una differenza poiché, come già anticipato, l'immobile risulta destinato ad abitazione mentre nelle planimetrie allegate alla Concessione, la destinazione riportata è ad Ufficio. Ciò in coerenza con la categoria catastale riportata nella relativa visura (A10).

3) Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile

3.1 Premessa

La valutazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare per eseguire la stima dei beni si farà riferimento ai due seguenti metodi:

- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- procedimento sintetico comparativo: per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano

3.2.1 – Procedimento analitico di stima

Da un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto nella zona su cui insistono i beni in esame è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, aventi una superficie analoga, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il canone mensile medio di mercato per libere contrattazioni è di € 250,00.

Il canone annuo lordo (R_l) comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del 3,00%, risulta, dunque:

$$R_l = 250 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,030) = € 3.048,75$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 20% del R_l , si ha quindi:

$$S = 3.048,75 \cdot 0,20 = € 609,75$$

Gli interessi (I) mediamente anticipati sulle dette spese sono:

$$I = 609,75 \cdot 0,030 \cdot 6/12 = € 9,15$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 609,75 + 9,15 = € 618,90$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 3.048,75 - 618,90 = € 2.429,85$$



Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si è assunto il valore corrispondente al saggio medio di fruttuosità (r) fornito da altri investimenti relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; esso è risultato pari al 3,50%.

Di conseguenza, il valore di capitalizzazione (V_a) dell'immobile è:

$$V_a = R_n / r = 2.429,85 / 0,0350 = \text{€ } 69.424,29$$



3.2.2 - Procedimento di stima sintetico-comparativo



Contestualmente all'indagine di mercato svolta al fine di determinare il canone di affitto medio visto al precedente paragrafo, è emerso che per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita è di circa **€ 650,00**.



Tale dato è confermato dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al II semestre 2022, consultate per le zone periferiche/Corso Campania-Via Garibaldi-Via **Nazionale**-Via M. Polo-Via Marche del comune di Troina. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione facilmente accessibile poiché prospiciente direttamente sulla via Nazionale, e comunque in prossimità di attività commerciali e servizi, pertanto i prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), che tengono comunque conto della netta flessione delle compravendite in negativo che si è registrata negli ultimi anni, sono da considerare nei valori superiori alla media.



Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale aggiungendo alla superficie lorda, un valore ridotto della superficie non residenziale (quali portici, balconi, terrazze, etc.) che usualmente si assume pari ad 1/3. Poiché la superficie non residenziale è rappresentata dai due balconi, avremo:





Superficie lorda commerciale abitazione = 104,00 m²

Superficie balconi = 15,75 m²

Superficie lorda commerciale totale = 104,00 + (15,75 · 1/3) = 109,25 m²

$$V_s = 109,25 \cdot 650,00 = \text{€ } 71.012,50$$



3.2.3 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_s) / 2 = (69.424,29 + 71.012,50) / 2 = \text{€ } 70.218,40$$

3.2.4 - Aggiunte e detrazioni, valore finale.

Considerato che il valore di mercato V_{or} così ricavato è riferito ad un bene in condizioni ordinarie, bisogna tenere conto di tutte quelle caratteristiche intrinseche che l'immobile oggetto di stima presenta in più o in meno rispetto all'ordinarietà.

Nella fattispecie si dovranno apportare delle aggiunte per tenere conto della presenza di rifiniture, di buona qualità e fattura che sicuramente collocano il bene ad un livello superiore rispetto all'ordinarietà.

In particolare, come già riportato nella descrizione delle unità immobiliari, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, infissi esterni, etc.; la condizione manutentiva dell'intero fabbricato che nel complesso si presenta molto buona, data anche l'epoca di realizzazione abbastanza recente.

Valutando pertanto le caratteristiche migliorative rispetto all'ordinarietà, (tenendo così conto della maggiore appetibilità che queste conferiscono al bene oggetto di stima), può



ritenersi equo apportare un incremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 10%.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sarà quindi:

$V_{mf} = V_{or} \cdot 1,10 = 70.218,40 \cdot 1,10 = \text{€ } 77.240,24$ che può essere arrotondato a
€ 77.200,00 (settantasettemiladuecento/00),

4.3 - Valore di mercato dell' immobili oggetto di stima

Il compendio immobiliare oggetto di vendita, costituito dall'immobile in oggetto, costituirà il seguente **lotto unico**:

Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Troina (EN) al **foglio n. 37, part. 3150 sub. 7**, Indirizzo: via Nazionale snc, piano 1, scala B.

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale (m ²)	Rendita
37	3150	7	A/10	U	5 vani	95	€ 715,29

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra identificato è pari a:

€ 77.200,00 (settantasettemiladuecento/00)

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.



ALLEGATI:

- All. 1)** Documentazione fotografica;
- All. 2)** Pianta unità immobiliare rilevata;
- All. 3)** Planimetria e visura catastale;
- All. 4)** Concessione Edilizia originaria ed in variante;
- All. 5)** Autorizzazione di agibilità;
- All. 6)** Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI);



Caltanissetta, li 11/04/2023



Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio

