

FALLIMENTO N. 04/2021 –

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE SITO IN TROINA (EN) , via Nazionale n. 34/G, Censito al

Foglio n. 37, part. n. 3150, sub 20

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 procedeva 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, la descrizione dei beni, le indicazioni sulla 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 07/04/2022, 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. 20**, Indirizzo: via Nazionale 34/G, piano S1.

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita
37	3150	20	C/6	2	8 m ²	8	€ 17,77

1) Descrizione degli immobili oggetto di stima:

Il sottoscritto, come già anticipato in premessa, ha effettuato il rilievo dei luoghi in data 07/04/2022. All'atto del sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto:

- l'avv. Vizzini Marco, n.q. di Curatore del fallimento in oggetto;
- la sig. _____ proprietaria di beni (oggettistica) che occupano l'unità immobiliare in oggetto;

L'immobile da stimare è costituito da un vano box (posto auto), posizionato all'interno

del piano seminterrato, ed è esteso m² 8,00; questo risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 37, part. n. 3150, sub. 20 e vi si accede dalla via Nazionale n. 34/G.

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il box, presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo intelaiato costituito da travi e pilastri in buone condizioni di manutenzione, e si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, oltre al piano seminterrato sopra indicato.

Il piano seminterrato in oggetto, destinato ad autorimessa/box, presenta la pavimentazione in battuto di cemento e le pareti al rustico. Ad esso si perviene per mezzo di una rampa d'accesso inclinata, posta in corrispondenza del prospetto principale. Al termine della rampa, lungo il lato sinistro, vi è una saracinesca metallica posta all'ingresso del vano seminterrato in cui è ubicato il box in oggetto. All'atto del sopralluogo, l'immobile risulta utilizzato come magazzino per il deposito di scatole contenenti prodotti di varia natura ("oggettistica") di proprietà della _____, titolare di un negozio di articoli da regalo ubicato nella stessa via Nazionale.

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, sebbene l'area specifica destinata a box non è materialmente visibile e indicata sul piano di calpestio. La corretta ubicazione del box, è stata rilevata con l'ausilio dell'elaborato "Dimostrazione grafica dei subalterni", allegato alla presente, in cui sono indicati i subalterni dei box auto all'interno del piano seminterrato.

Per quanto concerne la conformità urbanistica, 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. **8789/175/2002** del **20/09/2002**.

Dal confronto tra la Concessione Edilizia in variante del fabbricato e lo stato dei luoghi, si è rilevata corrispondenza. Nello specifico, il posto auto in oggetto è individuato con il numero **1**. Per quanto concerne la destinazione d'uso, invece, si è rilevata una differenza poiché, come già anticipato, l'immobile risulta concretamente utilizzato come magazzino mentre nelle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in variante, la destinazione riportata è posto auto. Ciò in coerenza con la categoria catastale riportata nella relativa visura (categoria C/6).

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 € 15,00.

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

$$R_l = 15,00 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,030) = € 182,93$$

Detraendo le spese (S) gravanti sulla proprietà, stimate complessivamente pari al 30% del R_l , si ha quindi:

$$S = 182,93 \cdot 0,30 = € 54,88$$

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

$$I = 54,88 \cdot 0,030 \cdot 6/12 = € 0,82$$

Le spese totali (S_t) risultano, dunque:

$$S_t = S + I = € 54,88 + 0,82 = € 55,70$$

Il reddito netto annuo (R_n) ricavato è:

$$R_n = R_l - S_t = 182,93 - 55,70 = € 127,23$$





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 4,00%.

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

$$V_a = R_n / r = 127,23 / 0,040 = \text{€ } 3.180,75$$



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, per libere contrattazioni di compravendita è attualmente pari a circa:

➤ **€ 350 al m² per i vani ad uso box, autorimesse;**



Tale dato è confermato dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2025, 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 medi.



Tenendo conto quindi della superficie del box, pari a 8,00 m², si ricava:



$$V_b = 8,00 \cdot 350,00 = \text{€ } 2.800,00$$





3.2.3 - Valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie

Il valore di mercato del bene in condizioni ordinarie viene quindi determinato dalla media tra i due valori ricavati precedentemente:

$$V_{or} = (V_a + V_b)/2 = (3.180,75 + 2.800,00) / 2 = \text{€ } 2.990,38$$



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 dovrebbero apportare delle detrazioni per tenere conto delle caratteristiche di rifinitura del piano seminterrato, che si presenta al rustico, e delle caratteristiche della via di accesso al piano seminterrato. In particolare, la rampa di accesso presenta una pendenza pronunciata e gli spazi di manovra non molto ampi.

Valutando pertanto le caratteristiche peggiorative sopra indicate, rispetto all'ordinarietà, può ritenersi congruo apportare un decremento di valore, rispetto a quello ordinario prima ricavato, pari al 20%.

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

$$V_{mf} = V_{or} \cdot (1 - 0,20) = \text{€ } 2.990,38 \cdot 0,80 = \text{€ } 2392,30 \text{ che può essere arrotondato a}$$

€ 2.400,00 (duemilaquattrocento/00)



4.3 - Valore di mercato dell' immobili oggetto di stima

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito quindi da un **lotto unico**, composto dalla seguente particella:

- Bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Troina (EN) al **foglio n. 37**,
part. 3150 sub. 20, Indirizzo: via Nazionale 34/G, piano S1.





Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m ²)	Rendita
37	3150	20	C/6	2	8 m ²	8	€ 17,77

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

€ 2.400,00 (duemilaquattrocento/00)



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

ALLEGATI:

- All. 1)** Documentazione fotografica;
- All. 2)** Visura e planimetria catastale;
- All. 3)** Pianta con dimostrazione grafica dei subalterni;
- All. 4)** Pianta del piano seminterrato;
- All. 5)** Copia Concessione Edilizia originaria ed in variante;
- All. 6)** Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI);
- All. 7)** Verbale di sopralluogo.

Caltanissetta, li 20/01/2026

Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio

