TRIBUNALE DI ENNA

FALLIMENTO N. 04/2021 –

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE SITO A TROINA (EN), via Vittorio Fiore n.10 piano 4 -Censito al N.C.F. al Foglio n. 24, part. n. 448, sub 40

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.

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 23/12/2021, si è dato inizio alle operazioni di rilievo presso l'immobile 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.

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

A seguito di consultazioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Enna –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 al **foglio n. 24, part. 448 sub. 40,** Indirizzo: Via Vittorio Fiore n. 10 piano: 4, scala A

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m^2)	Rendita
24	448	40	C/2	1	90 m^2	75	€ 218,46

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

1) Descrizione degli immobili oggetto di stima:

Il sottoscritto, come già anticipato in premessa, ha effettuato il rilievo dei luoghi in data 23/12/2021. All'atto del sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto:

- l'avv. Vizzini Marco, n.q. di Curatore del fallimento in oggetto;

L'immobile da stimare è ubicato al piano sottotetto di un edificio destinato a civile abitazione con tetto a falde inclinate e pertanto è del tipo mansardato. La porta d'ingresso è

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

ubicata sul lato sinistro del pianerottolo, salendo le scale.

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo intelaiato costituito da travi e pilastri. La copertura è del tipo a falde ed i solai sono del tipo in laterocemento con sovrastante caldana in cls. L'immobile è suddiviso internamente in 5 vani senza specifica destinazione, un bagno ed una cucina.

Sia esternamente che internamente l'immobile verte in buono stato di conservazione. Esso presenta, internamente, le pareti rifinite con intonaco multistrato di tipo tradizionale, i rivestimenti verticali, risultano realizzati con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione mentre i pavimenti sono in piastrelle di clinker ceramico, anch'essi in ottimo stato di conservazione. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato in buono stato di manutenzione mentre gli infissi esterni sono con doppio vetro, anch'essi in buono stato di conservazione. I corpi radianti costituenti l'impianto termico, sono in ferro. L'impianto idrico del bagno e della cucina risulta predisposto ma non completo in tutte le parti.

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta non abitato, anche se predisposto per una destinazione residenziale. La superficie calpestabile di altezza superiore a 1,50 m, risulta pari a circa 65,00 m^2. L'altezza utile è variabile da un minimo di 0,70 m ad un massimo di 2,15 m.

L'unità immobiliare non presenta balconi, ma solo finestre, rispettivamente nei vani nn. 1, 3, 4 e nel vano cucina.

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 riscontrata una sostanziale corrispondenza.

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

Per quanto concerne la conformità urbanistica, dalle consultazioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina, per la realizzazione del fabbricato in oggetto è stata rilasciata una prima Concessione di Eseguire Attività Edilizia n. 7841/142/97, in data 06/08/1997, una successiva Concessione, avente ad oggetto "Variante in corso d'Opera" rispetto al progetto originario, n. 7841/70/98 in data 26/05/1998 ed una ulteriore Concessione di Eseguire Attività Edilizia avente ad oggetto "Frazionamento del piano sottotetto", n. 7841/219/98 in data 30/12/1998.

Successivamente, in data 29/03/2016, con pratica n. 12324/30/16 è stata rilasciata autorizzazione ad eseguire lavori di "frazionamento del sub. 39 e diversa distribuzione interna in tutti i sub. da destinare a locali di sgombero".

Dal confronto tra l'ultima Autorizzazione rilasciata (n. 12324/30/16) e lo stato dei luoghi, si è rilevata una sostanziale corrispondenza, a meno della presenza di un vano destinato a cucina.

In base a quanto rilevato, è possibile effettuare il recupero volumetrico ai fini abitativi del sottotetto, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 23/2021 art. 6 che richiama e modifica l'art. 5 della L.R. n. 16/2016. Secondo la stessa, è possibile recuperare il sottotetto ai fini abitativi, purché siano rispettati i requisiti igienico-sanitari e tecnici, previsti dalla normativa vigente per gli ambienti destinati ad abitazione e purché sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di m 2,00 , calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Nella fattispecie, dal rilievo dei luoghi, in due vani e nella cucina, sono rispettati tali requisiti, mentre gli altri vani non rispettano i requisiti di aero-illuminazione minimi previsti, pertanto essi dovranno essere destinati a ripostiglio o locale di sgombero o altri locali accessori.

Per procedere con l'ter edilizio sopra esposto, si dovrà richiedere il permesso di

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

costruire o presentare una SCIA alternativa al permesso di costruire, pagando i contributi relativi al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, raddoppiati. A tale costo dovrà aggiungersi il versamento di una somma pari al 10 % del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale.

Il calcolo di tali costi e oneri, allegato alla presente, è stato effettuato previa consultazione con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Troina. Gli importi, riportati nel dettaglio nell'allegato n. 5 della presente, sono nel seguito riepilogati:

1) Differenza contributo costo di costruzione: **€ 739,52**
2) Differenza contributo oneri di urbanizzaz.: € 4.931,70 - € 3.341,76 = **€ 346,97**

Totale diff.: **€ 1.086,49**

Doppio della diff. = € 1.086,49 x 2 = € 2.172,98

3) Valore locali oggetto di recupero:

Rendita catastale attuale: **€ 218,46**

Rendita catastale a seguito recupero sottotetto (cat. A/2 cl. 1) : **€ 247,12**

Incremento di rendita: **€ 28,66**

Incremento di valore catastale: € 28,66 x 1,05 x 126 = **€ 3.791,72**

Somma da versare pari al 10% dell'incremento di valore:

€ 3.791,72 x 0.10 = **€ 379,17**

La somma tra i costi da versare a titolo di oneri e costi di urbanizzazione (calcolati sulla differenza tra la situazione originaria e quella attuale) e quelli da versare per tenere conto dell'incremento della rendita catastale, è pari a:

€ 2.172,98 + € 379,17 = **€ 2.552,15**

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

La redazione degli elaborati grafici e documentali da predisporre ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, dovrà essere espletata da parte di un tecnico abilitato, e pertanto occorre considerare anche i costi relativi alle competenze tecniche, che possono essere stimati in circa € 3.500,00, oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali, nonché i costi per l'aggiornamento catastale, che possono essere stimati in € 800,00 oltre IVA, spese vive ed oneri previdenziali. Complessivamente quindi, le attività professionali da esperire avranno un costo stimato di circa **€ 5.600,00** I.V.A. ed oneri inclusi.

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

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

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 ***€ 130,00.***

Il canone annuo lordo *(R_l)* comprensivo degli interessi, adottando un saggio annuo di interesse del *2,50%*, risulta, dunque:

$$\boldsymbol{R_l} = 130 \cdot (12 + 6{,}5 \cdot 0{,}025) = € \ 1.581{,}13$$

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

$$\boldsymbol{S} = 1.581{,}13 \cdot 0{,}20 = € \ 316{,}23$$

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

$$\boldsymbol{I} = 316{,}23 \cdot 0{,}025 \cdot 6/12 = € \ 3{,}95$$

Le spese totali *(S_t)* risultano, dunque:

$$\boldsymbol{S_t} = S + I = € \ 316{,}23 + 3{,}95 = € \ 320{,}18$$

Il reddito netto annuo *(R_n)* ricavato è:

$$\boldsymbol{R_n} = R_l - S_t = 1.581{,}13 - 320{,}18 = € \ 1.260{,}95$$

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 *3,00%.*

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

$$\boldsymbol{V_a} = R_n / r = 1.260{,}95 / 0{,}0300 = \boldsymbol{€ \ 42.031{,}57}$$

3.2.2 - Procedimento di stima sintetico-comparativo

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

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 attualmente pari a circa:

- ***€ 600 al m²;***

Tale dato è confermato dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al I semestre 2024, consultate per la Zona periferica di Troina. Nella fattispecie, il bene oggetto di stima è ubicato in posizione facilmente accessibile, ben collegata alle altre strade principali del territorio ed alle zone in cui sono presenti i servizi primari. I prezzi indicati (riportati nella tabella allegata), che tengono comunque conto della flessione delle compravendite in negativo che si è registrata negli ultimi anni, sono da considerare quindi nei valori lievemente superiori alla media.

Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si è ricavata la superficie commerciale (considerando quella lorda, avente altezza superiore a 1,50 m). Si avrà, pertanto:

Superficie lorda commerciale dest. ad abitazione = 75,00 m²

$V_s = 75{,}00 \cdot 600{,}00 =$ ***€ 45.500,00***

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:

$V_{or} = (V_a + V_s)/2 = (42.031{,}57+45.000{,}00) / 2 =$ ***€ 43.515,79***

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

3.2.4 - Aggiunte e detrazioni, valore finale.

Considerato che il valore di mercato *Vor* 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 aggiunte per tenere conto della presenza di rifiniture, di buona qualità e fattura, presenti nell'immobile.

In particolare, come già riportato nella descrizione dell'unità immobiliare, gli elementi maggiormente da evidenziare, sono: la presenza di rifiniture in buono stato di manutenzione quali pavimenti, rivestimenti interni, infissi esterni, etc..

Allo stesso tempo, però, occorre tenere conto che alcuni impianti non sono completi e in una parete del vano n. 1 si è riscontrata la presenza di macchie di umidità, con distacco di intonaco.

Valutando pertanto sia le caratteristiche migliorative rispetto all'ordinarietà, che quelle peggiorative, si ritiene equo non apportare alcun incremento/decremento di valore rispetto a quello ordinario prima ricavato.

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

$V_{mf} = V_{or}$ = ***€ 43.515,79***

A tale valore dovranno essere sottratte le spese precedentemente calcolate, per regolarizzare le difformità riscontrate, il cui importo complessivo è pari a ***€ 8.152,15***

Si avrà pertanto:

$V_f = V_{mf} - S_p$ = *€ 43.515,79 – 8.152,15 = 35.363,64* che può essere arrotondato a

€ 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento/00)

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

4.3 - Valore di mercato dell' immobile 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 al **foglio n. 24, part. 448 sub. 40,** Indirizzo: via Vittorio Fiore n. 10, piano 4°, scala A, salendo a sx.

Foglio	Particella	Sub.	Cat. catast.	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale (m^2)	Rendita
24	448	40	C/2	1	90 m^2	75	€ 218,46

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

€ 35.400,00 (trentacinquemilaquattrocento/00)

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

ALLEGATI:

All. 1) Documentazione fotografica;

All. 2) Pianta del rilievo dell'unità immobiliare;

All. 3) Planimetria e visura catastale;

All. 4) Estratto di mappa catastale;

All. 5) Copia Concessioni Edilizie e Autorizzazioni;

All. 6) Tabelle con calcolo contributo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;

All. 7) Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI);

Caltanissetta, li 19/10/2024

Il C.T.U.

dott. ing. Dario Di Bilio

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