

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

**G. D. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI**

**FALL. N. 13/2017**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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

IMMOBILI SITI IN CASTELDACCIA, VIA FIUME SNC PALAZZINE A - B - C  
FG 5 DEL N.C.E.U. P.LLA 2941 SUB 8 - 9 - 15 - 27 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36

CURATORE: AVV. GIUSEPPE PASSARELLO



Ing. Marco D'Addelfio, Via Don Orione n. 30, Palermo - p.e.c.: [marco.daddelfio@ordineingpa.it](mailto:marco.daddelfio@ordineingpa.it)  
Ing. Antonino Vutano, Via Val di Mazara n. 54, Palermo - p.e.c.: [antonino.vutano@ordineingpa.it](mailto:antonino.vutano@ordineingpa.it)





## 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 COMPENDIO IMMOBILIARE

ACQUISITO ALL'ATTIVO – IMMOBILI SITI IN CASTELDACCIA, VIA FIUME N. 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 ...".

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui siamo pervenuti, **limitatamente ai beni immobili siti in Casteldaccia, via Fiume s.n.c.**, dopo avere ultimato il reperimento e lo studio dei documenti relativi alla regolarità edilizia del complesso immobiliare, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo.





## 2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

I beni oggetto della presente sono quelli indicati ai p.ti da A1 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.1: appartamento al secondo e terzo piano ... foglio 5 particella 2941 subalterno 8 ...  
piano 2-3 interno dx edificio A ... superficie catastale mq 115 ...;*

*A.2: locale ad uso garage auto al piano seminterrato ... foglio 5 particella 2941 sub 9 ...  
piano S1 edificio A ... superficie catastale mq 235 ...;*

*A.3: appartamento al primo piano ... foglio 5 particella 2941 sub 15 ... piano 1 interno dx  
edificio B ... superficie catastale 59 ...;*

*A.4: lastrico solare al terzo piano ... foglio 5 particella 2941 subalterno 27 ... piano 3  
interno dx edificio C ... mq 127 ...;*

*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, in conseguenza del fatto che i sub 30, 32, 33, 34, 35 e 36 derivano da un frazionamento abusivo, deve essere incluso nella stima anche il sub 31, che risulta attualmente un “bene comune non censibile” - area di manovra comune ai subalterni 30, 32, 33, 34 e 35, ma la cui superficie faceva parte del subalterno originario (sub 28).

### **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 indicato al p.to A1 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 8**, e si riferisce ad un immobile in categoria A/2 (abitazioni civili) di classe 4, con una consistenza di vani 5,5, una superficie catastale di mq 115 ed indirizzo "... Via Fiume snc piano 2-3 interno dx Ed. A ..." (cfr. atto all.to 1);





### **3.1.2**

Il bene indicato al p.to A2 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 9**, e si riferisce ad un immobile in categoria C/6 (autorimesse) di classe 1, con una consistenza di mq 235, una superficie catastale di mq 235 ed indirizzo "... *Via Fiume snc piano S1 Ed. A ...*" (cfr. atto all.to 2);

### **3.1.3**

Il bene indicato al p.to A3 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 15**, e si riferisce ad un immobile in categoria A/2 (abitazioni civili) di classe 4, con una consistenza di vani 2,5, una superficie catastale di mq 59 ed indirizzo "... *Via Fiume snc piano 1 interno dx Ed. B ...*" (cfr. atto all.to 3);

### **3.1.4**

Il bene indicato al p.to A4 è identificato catastalmente, nel **fg 5** del N.C.E.U. di Casteldaccia dalla **p.lla 2941 sub 27**, e si riferisce ad un immobile in categoria lastrico solare, con una consistenza di mq 127 ed indirizzo "... *Via Fiume snc piano 3 interno dx Ed. C ...*" (cfr. atto all.to 4);

### **3.1.5**

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 5);





### **3.1.6**

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 6);

### **3.1.7**

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 7);

### **3.1.8**

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 8);

### **3.1.9**

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 9);





### **3.1.10**

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 SI Ed. C ..." (cfr. atto all.to 10);

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

Peraltro, il frazionamento catastale dell'originario sub 28, che ha generato gli odierni subalterni già indicati ai punti da 3.1.5 a 3.1.10, 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 11).

### **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 12), 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 metriquadrati 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 metriquadrati 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 13), 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 metriquadrati 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 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 ...”.*

Con l’atto di compravendita n. 22.221 di rep. rogato dal Notaio Vito Bica il 09 ottobre 2008 (cfr. atto all.to 14), 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 DELL'IMMOBILE

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 15) 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 16) 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 17) è stata presentata una variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 87/2008, consistente

in:   
“...  
”

**Edificio denominato “A”**

- a piano seminterrato ... realizzazione di una ulteriore rampa carrabile di accesso al parcheggio;
- ...

**Edificio denominato “B”**

- a piano seminterrato ... modifica della ubicazione di una rampa carrabile di accesso al parcheggio e diversa ubicazione del muro di separazione dei due parcheggi;
- ...

**Edificio denominato “C”**

- a piano seminterrato ... realizzazione di due ulteriori rampe carrabili di accesso al parcheggio;
- a piano rialzato, primo piano e secondo piano chiusura delle porte di accesso dal vano scala delle n. 2 unità immobiliari ubicate a piano rialzato che saranno accessibili direttamente dall’esterno, e opere interne di realizzazione e modifiche di alcune aperture esterne che non comportano modifiche alla sagoma e alle caratteristiche





*essenziali dei prospetti in tutti i piani dell'edificio ...".*

Con il **Certificato di Collaudo finale del 02.09.2011** (cfr. all.to 18) 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 ..."*.

All'interno del fascicolo edilizio messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico ed esaminato dagli scriventi non risultano rilasciati atti amministrativi successivamente al Certificato di Collaudo.

Non risulta presentata la domanda per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità e, pertanto, l'intero complesso immobiliare risulta sprovvisto della richiamata certificazione.

#### **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 dal DPR n. 138 del 23.03.1998.



## **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 e composto da tre palazzine denominate “Palazzina A”, “Palazzina B” e “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.



Ciascuna delle palazzine si compone di un piano seminterrato, di tre piani fuori terra





e della copertura. Ogni palazzina è costituita da due o tre unità immobiliari di piano terra dotate, ognuna, di corte esclusiva.

I piani primo e secondo sono composti, anch'essi, da due o tre unità immobiliari con alcuni appartamenti di piano secondo che comprendono la proprietà di una porzione della copertura.

Le caratteristiche costruttive sono le stesse per ognuna delle tre palazzine: struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento, copertura a terrazza per le palazzine A e C e copertura mista, a falde e a terrazza, per la palazzina B.

I prospetti sono intonacati e rifiniti con finitura tipo Li Vigni, gli androni e le scale condominiali sono rivestiti in marmo con le pareti tinteggiate con idropittura, i portoni d'ingresso sono costituiti da infissi in alluminio.

Le dotazioni impiantistiche condominiali comprendono l'illuminazione delle scale condominiali e gli impianti citofonici.

### **6.1 APPARTAMENTO AL SECONDO E TERZO PIANO - EDIFICIO A SUB 8**

L'immobile è identificato catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 8**, piano secondo, e comprende, al piano terzo, una porzione del lastrico solare ad uso esclusivo ma non comunicante con l'appartamento (cfr. planimetria catastale all.to 19).

L'accesso avviene dal pianerottolo di sbarco al secondo piano della scala condominiale dell'edificio "A".





L'appartamento, al secondo piano, è composto da tre camere, una cucina, due bagni ed un ripostiglio distribuiti da un corridoio e serviti da due balconi.

Dalla scala condominiale si accede al soprastante lastrico solare che rappresenta pertinenza esclusiva dell'appartamento.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato completo in tutte le sue parti, ad eccezione di piccoli interventi di completamento e di finitura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica, le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce, ad eccezione dei servizi igienici, le cui pareti sono piastrellate fino all'altezza di circa 2 metri.

Gli infissi esterni sono in alluminio e sono composti dalle persiane esterne abbinate a vetrate interne corredate da vetro-camera.

Gli impianti sono tutti realizzati sottotraccia e sono risultati completi, ad eccezione dei piccoli interventi di completamento già richiamati; nessuno degli impianti è dotato di certificazione di conformità.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e piastre radianti; all'interno di alcune camere sono presenti le predisposizioni per la collocazione delle unità di climatizzazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

La distribuzione interna è risultata conforme alla rappresentazione catastale e conforme al progetto presentato (cfr. planimetria all.to 20).





La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 121 circa, come dettagliati nella seguente

tabella:

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. omogeneizzata (mq)
Sup. coperta	102,00	1	102,00
Balconi	42,00	0.30 – 0.10 <sup>1</sup>	9,20
Lastrico (non comunicante)	145,00	0.15 – 0.05 <sup>2</sup>	9,75
Sommano complessivamente in c.t.			121,00

## **6.2 AUTORIMESSA AL PIANO CANTINATO EDIFICIO A SUB 9**

L'immobile è identificato catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 9**, piano S1 (cfr. planimetria catastale all.to 21).

All'esito degli accessi sopralluogo è emerso che l'immobile è stato frazionato, in assenza di titoli autorizzativi, in sei distinte unità, oltre che uno spazio di manovra.

Considerato che sull'intera superficie è stato trascritto il vincolo di destinazione a parcheggio, che non risultano rilasciati atti autorizzativi per la regolarizzazione del frazionamento del bene, tenuto conto che le richieste di chiarimenti, formulate dagli scriventi all'Ufficio Tecnico in merito alla possibile regolarizzazione delle opere abusive, non hanno

<sup>1</sup> Il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato è di 0,30 fino alla consistenza di 25 mq e di 0,10 per l'eccedenza

<sup>2</sup> Il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato è di 0,15 fino alla consistenza di 25 mq e di 0,05 per l'eccedenza





avuto alcun riscontro, per la valorizzazione del cespite si è tenuto conto dei costi da affrontare per il ripristino dei luoghi (a carico dell'aggiudicatario) in conformità alla configurazione autorizzata.

Dalla rampa a sinistra, guardando il prospetto principale dell'edificio A, si accede allo spazio di manovra che permette l'accesso a cinque delle sei unità derivate dal frazionamento abusivo, mentre l'accesso al sesto locale avviene dalla rampa di destra.

Si tratta degli immobili aventi la consistenza indicata nella planimetria di rilievo, con accesso tramite serranda avvolgibile metallica o porta in ferro.

La pavimentazione dei locali è eterogenea, realizzata in parte con piastrelle di ceramica ed in parte in battuto cementizio.

Alcuni locali sono dotati di impianto elettrico funzionante, mentre in altri è stata rinvenuta solo la predisposizione.

Alcuni locali sono gravati dalle servitù costituite dal passaggio degli impianti condominiali.

Tutti i locali, ad eccezione dello spazio di manovra e del locale di fronte la rampa di accesso a sinistra, sono risultati occupati da terzi, in assenza di titolo opponibile alla procedura.

Come già scritto, la distribuzione interna è risultata difforme sia rispetto alla rappresentazione catastale sia al progetto presentato (cfr. planimetria all.to 22).

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del





DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 254 circa, come dettagliati nella seguente

tabella:

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. omogeneizzata (mq)
Sup. coperta	254,00	1	254,00
Sommano complessivamente in c.t.			254,00

### **6.3 APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO - EDIFICIO B SUB 15**

L'immobile è identificato catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 15**, piano primo (cfr. planimetria catastale all.to 23).

L'accesso avviene dal pianerottolo di sbarco al primo piano della scala condominiale dell'edificio "B".

L'appartamento è composto da un monocale con angolo cottura, da un ripostiglio ed un w.c. disimpegnato, serviti da un balcone ed un "... *terrazzo scoperto* ...".

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato completo in tutte le sue parti, ad eccezione di piccoli interventi di completamento e di finitura; solo il terrazzo scoperto è risultato privo della finitura dell'intonaco (solo traversato).

La pavimentazione 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 ad altezza variabile.

Gli infissi esterni sono in alluminio e sono composti dalle persiane esterne abbinate





a vetrate interne corredate da vetro-camera; manca l'infisso di separazione tra il disimpegno ed il terrazzo scoperto.

Gli impianti sono tutti realizzati sottotraccia e sono risultati completi, ad eccezione dei piccoli interventi di completamento già richiamati; nessuno degli impianti è dotato di certificazione di conformità.

L'appartamento è dotato della predisposizione dell'impianto di riscaldamento, ma privo dei corpi radianti e della caldaia.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

L'immobile è risultato difforme rispetto a quanto autorizzato (cfr. planimetria all.to 24).

La difformità riguarda la realizzazione di una porzione di tombagno, non prevista negli elaborati assentiti, sulla parete esterna del "... *terrazzo scoperto* ..." e la realizzazione di predisposizioni impiantistiche (tubazioni impianto termico) non coerenti con la destinazione d'uso specifico (superficie non residenziale).

Nella stima del valore da porre a base d'asta si è tenuto conto degli oneri per il ripristino in conformità all'autorizzato.

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 59 circa, come dettagliati nella seguente tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. omogeneizzata (mq)</b>
--------------------	-------------------	---------------	--------------------------------



Sup. coperta	52,00	1	52,00
Balconi	24,50	0.30 <sup>3</sup>	7,35
Sommano complessivamente in c.t.			59,00

#### **6.4 LASTRICO SOLARE PIANO 3 - EDIFICIO C SUB 27**

L'immobile è identificato catastalmente, nel **fg 5** dalla **p.lla 2941 sub 27** e si riferisce ad una porzione di lastrico solare dell'edificio C.

L'accesso avviene dall'ultimo pianerottolo della scala condominiale che serve l'edificio "C".

Si tratta, come già scritto, di un lastrico solare con una superficie di mq 132 (cfr. planimetria all.to 25), interamente pavimentato con mattoni da esterni.

Si tratta di un bene che, per le sue caratteristiche intrinseche, sconta una limitata appetibilità per il mercato immobiliare, in relazione alla residuale domanda.

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 9 circa, come dettagliati nella seguente tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. omogeneizzata (mq)</b>
--------------------	-------------------	---------------	--------------------------------

<sup>3</sup> Il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato è di 0,30 fino alla consistenza di 25 mq e di 0,10 per l'eccedenza

Lastrico	127,00	0.15 – 0.05 <sup>4</sup>	9,10
Sommano complessivamente in c.t.			9,00

**6.5 – 6.6 – 6.7 – 6.8 – 6.9 – 6.10 AUTORIMESSA AL PIANO CANTINATO EDIFICIO C SUB  
30, 31 32, 33, 34, 35, 36**

Gli immobili identificati catastalmente nel **fg 5** dalla **p.lla 2941 sub 30, 32, 33, 34, 35 e 36** (oltre che lo spazio di manovra comune indicato con il **sub 31**), di cui ai p.ti da 3.6 a 3.10 della presente, costituiscono i beni a destinazione autorimessa ubicati al piano cantinato dell'edificio C.

All'esito degli accertamenti documentali e degli accessi sopralluogo è emerso che l'originario unico locale cantinato dell'edificio C è stato frazionato, in assenza di titoli autorizzativi, in sei distinte unità, oltre che uno spazio di manovra.

Considerato che sull'intera superficie è stato trascritto il vincolo di destinazione a parcheggio, che non risultano rilasciati atti autorizzativi per la regolarizzazione del frazionamento del bene, tenuto conto che le richieste di chiarimenti, formulate dagli scriventi all'Ufficio Tecnico in merito alla possibile regolarizzazione delle opere abusive, non hanno avuto alcun riscontro, per la valorizzazione del cespite si è tenuto conto dei costi da affrontare per il ripristino dei luoghi (a carico dell'aggiudicatario) in conformità alla configurazione autorizzata.

<sup>4</sup> Il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato è di 0,15 fino alla consistenza di 25 mq e di 0,05 per l'eccedenza



L'immobile è identificato catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 30**, piano S1 (cfr. planimetria catastale all.to 26) è un locale a destinazione autorimessa con accesso autonomo tramite un cancello a doppia anta ed una rampa carrabile 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 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'appartamento 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, anche per ciò che attiene la destinazione d'uso specifico (cfr. planimetria all.to 27).

Dalla rampa a destra, guardando il prospetto principale dell'edificio C, si accede allo spazio di manovra (sub 31) che permette l'accesso a quattro delle sei unità derivate dal frazionamento abusivo; si tratta delle porzioni identificate catastalmente con i subb. 32, 33, 34 e 35 (cfr. planimetria catastale all.to 28, 29, 30, 31); dalla rampa di destra si accede al locale identificato con il sub 36 (cfr. planimetria catastale all.to 32).

Si tratta degli immobili aventi la consistenza indicata nella planimetria di rilievo, pavimentazione in piastrelle di ceramica o battuto cementizio e con accesso tramite serranda avvolgibile metallica o porta in ferro, ad eccezione della porzione di cantinato identificata con il sub 36, che è risultata al grezzo e priva di infisso esterno.

Alcuni locali sono dotati di impianto elettrico funzionante, mentre in altri è stata rinvenuta solo la predisposizione.

Tutti i locali, ad eccezione dello spazio di manovra e del locale di fronte la rampa di accesso a sinistra, sono risultati occupati da terzi, o comunque nella loro disponibilità, in assenza di titolo opponibile alla procedura.

Come già scritto, la distribuzione interna è risultata difforme sia rispetto alla rappresentazione catastale sia al progetto presentato (cfr. planimetrie all.ti da 33 a 37).

Per le motivazioni esposte al secondo e terzo capoverso del presente paragrafo si è





proceduto alla stima dei beni considerando l'originaria consistenza autorizzata (quindi precedente al frazionamento abusivo), considerando i costi di messa in pristino in conformità al progetto.

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile, secondo le indicazioni del DPR n. 138 del 23.03.1998, è risultata pari a mq 254 circa, come dettagliati nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. omogeneizzata (mq)
Sup. coperta	254,00	1	254,00
Sommano complessivamente in c.t.			254,00

### **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 del parametro di stima del valore di mercato abbiamo tenuto conto della minore appetibilità dei beni determinata dagli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la definizione degli spazi/impianti comuni, anche con riferimento all'allaccio alla rete elettrica pubblica.

Nel calcolo degli oneri si è tenuto conto di quelli che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la messa in pristino/regolarizzazione delle difformità riscontrate, coerentemente agli atti autorizzativi approvati e con le disposizioni degli Uffici in merito al ripristino (demolizione) delle opere realizzate in difformità con quanto autorizzato, oltre che degli oneri tecnici necessari per il completamento dell'item 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, considerata anche la situazione economica generale di crisi economica che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo<sup>5</sup>, 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 di seguito.**

**7.1** - Appartamento al secondo/terzo piano dell'edificio A, identificato catastalmente nel

---

<sup>5</sup> I prezzi specifici per abitazioni civili, ricadenti all'interno della zona di espansione dell'abitato del Comune di Casteldaccia, in condizioni ordinarie, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2021, compresi in un intervallo che va da € 770,00 a € 1.150,00 per ogni mq; i prezzi specifici per abitazioni civili, ricadenti all'interno della zona di espansione dell'abitato del Comune di Casteldaccia, in condizioni ordinarie, sono risultati, secondo le quotazioni desunte dal Borsino Immobiliare nel primo semestre 2021, compresi in un intervallo che va da € 680,00 a € 1.050,00 circa per ogni mq.





**foglio 5, p.lla 2941 sub 8.**

Il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq  
 $121 \times \text{€}/\text{mq} 850,00^6 \times 0,85^7 \times 2.000,00^8)$ ] **€ 85.000,00** in c.t.

**7.2** – Autorimessa al piano cantinato dell'edificio A, identificata catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 9.**

Il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq  
 $254 \times \text{€}/\text{mq} 500,00^9 \times 0,85^{10} - \text{€} 10.000,00^{11})$ ] **€ 98.000,00** in c.t.

**7.3** – Appartamento al primo piano dell'edificio B, identificato catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 15.**

Il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq  
 $59 \times \text{€}/\text{mq} 850,00^{12} \times 0,85^{13} - \text{€} 6.000,00^{14})$ ] **€ 35.000,00** in c.t.

**7.4** – Lastrico solare al terzo piano dell'edificio C, identificato catastalmente nel **foglio 5,**

<sup>6</sup> Nella scelta del parametro ho fatto riferimento ai valori medi rilevati per immobili a destinazione residenziale rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare;

<sup>7</sup> Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

<sup>8</sup> Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per l'ottenimento delle certificazioni finali;

<sup>9</sup> Nella scelta del parametro ho fatto riferimento ai valori minimi rilevati per immobili a destinazione autorimessa rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare;

<sup>10</sup> Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

<sup>11</sup> Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione/ripristino delle difformità dell'immobile e l'ottenimento delle certificazioni finali;

<sup>12</sup> Nella scelta del parametro ho fatto riferimento ai valori massimi rilevati per immobili a destinazione residenziale rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare;

<sup>13</sup> Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

<sup>14</sup> Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione/ripristino delle difformità dell'immobile e l'ottenimento delle certificazioni finali;





**p.lla 2941 sub 27.**

Il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq  
9 x €/mq 850,00<sup>15</sup> x 0,85<sup>16</sup>)] € **6.500,00** in c.t.

**7.5 – 7.6 – 7.7 – 7.8 – 7.9 – 7.10** – Autorimessa al piano cantinato dell'edificio C,  
identificata catastalmente nel **foglio 5, p.lla 2941 sub 30, sub 31, sub 32, sub 33, sub  
34, sub 35, sub 36.**

Il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta può essere stimato pari a [(mq  
254 x €/mq 500,00<sup>17</sup> x 0,85<sup>18</sup> - € 10.000,00<sup>19</sup>)] € **98.000,00** in c.t.

**8. CONCLUSIONI**

Con la nota di incarico del 9 novembre - 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 ...".

All'esito degli accertamenti effettuati limitatamente ai cespiti ubicati in via Fiume  
s.n.c., esposti in appositi paragrafi della presente, siamo giunti alla conclusione che il più

<sup>15</sup> Nella scelta del parametro ho fatto riferimento ai valori massimi rilevati per immobili a destinazione residenziale rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare;

<sup>16</sup> Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

<sup>17</sup> Nella scelta del parametro ho fatto riferimento ai valori minimi rilevati per immobili a destinazione autorimessa rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare;

<sup>18</sup> Coefficiente riduttivo del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento giudiziario

<sup>19</sup> Stima degli oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione/ripristino delle difformità dell'immobile e l'ottenimento delle certificazioni finali;





probabile valore di mercato dei cespiti è quello indicato al paragrafo 7 della presente.

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

Palermo 27 Dicembre 2021



*i consulenti tecnici*

*(ing. Antonino Vutano)*



*(ing. Marco D'Addelfio)*

