

TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA

FALLIMENTO 08/2022 R.F



# RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

FALLIMENTO " \*\*\*\*\* "

- R.F. N°08/2022



---

## 1. PREMESSA

---

Con provvedimento del 03/10/2022, a seguito di istanza presentata dal Curatore del Fallimento n. 08/2022, Avv. \*\*\*\*\* , il Giudice Delegato, dott. \*\*\*\*\* , nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Geom. \*\*\*\*\* , regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n°. \*\*\*\*\* , e all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Marsala al n° \*\*, con Studio in Marsala nella \*\*\*\*\* , al fine di stimare i beni immobili siti in Castelvetro, identificati al N.C.E.U al foglio di mappa n. 181, part.lla 960, sub. 3; e al N.C.T al foglio di mappa n. 54, part.lla 546 di mq. 10 derivato dal frazionamento della part.lla 514 con la quale è stata originata la particella del posto auto di pertinenza dell'unità abitativa (vedasi allegato n. 1 visure storiche).

Si precisa che nella pec inviata alla scrivente dal Curatore del Fallimento, Avv. Flavio Broglio il posto auto è identificato al Catasto Terreni del comune di Castelvetro (TP) al foglio di mappa n. 54, p.lla 546, sub 3, categoria T, consistenza di 10, subalterno non riportato ne in cataste ne nell'Atto di Cessione onerosa.

---

## 2. OGGETTO DELLA PERIZIA

---

Come da istanza di nomina presentata dal Curatore, l'oggetto della perizia è la stima di un appartamento di piano primo e di un posto auto di pertinenza siti in Castelvetro nella Via Domenico Scina' n. 20, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* , titolare della società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

---

## 3. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

---

I beni divennero di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* , titolare della società \*\*\*\*\* con sede in Castelvetro, C.F.: \*\*\*\*\* , per Atto di Cessione Onerosa del 21.06.2013 rep. 19968, a rogito del Notaio Alfredo Mineo (vedasi allegato n. 2 Atto di cessione onerosa).

---

#### 4. CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Allo stato attuale l'unità abitativa, identificata al N.C.E.U al foglio di mappa n. 181, part.lla 960, sub. 3; presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e precisamente, nel corridoio è stata realizzata una porta, nel vano cucina il muretto interno non ha uno spessore di 10 cm ma di 30 cm e le verande risultano in parte chiuse, come si può ben visionare dall'elaborato grafico dello stato di fatto dalla scrivente redatta (vedasi allegato n. 3) e dalla planimetria catastale (vedasi allegato n. 4).



---

#### 5. PARTI COMUNI

---

L'unità abitativa e il posto auto risultano far parte di un condominio denominato "\*\*\*\*\*".

Da quanto verificato dalla documentazione inviata dall'\*\*\*\*\*relativa alla nota esplicativa del rendiconto 2021-2022, le quote condominiali della Sig.ra \*\*\*\*\* risultano irregolari per € 458,93 (vedasi allegato n. 5).

---

#### 6. DESCRIZIONE ANALITICA E STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

---

L'unità immobiliare è posta al primo piano di un edificio a sei elevazioni fuori terra sito in Castelvetro nella via Domenico Scinà al civico n. 20 al quale è pertinente un posto auto, identificati come precedentemente detto, al N.C.E.U al foglio di mappa n. 181 alla part.lla 960 sub. 3 e al N.C.T a foglio di mappa n. 54 alla part.lla 546.

Nello specifico trattasi di un appartamento di civile abitazione composto da quattro vani, due W.C., cucina, corridoio, ripostiglio e due verande in parte coperte, confinanti con la via Domenico Scina', con le part.lle n. 558 e n. 563 e con corte retrostante di pertinenza adibito ad area parcheggio, ricadente nel foglio di mappa 54 sul quale è individuato con la particella n. 546 il posto auto di pertinenza dell'unità abitativa (vedasi stralcio foglio di mappa n. 181 allegato n. 6 e stralcio foglio di mappa n. 54 allegato n. 7).

Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 04/11/2022, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento è in ottime condizioni.

Il fabbricato è realizzato con struttura mista, con solai piani in latero cemento.

Le pareti interne sono rifinite con tinteggiatura e lungo i solai in alcuni vani si ha la presenza di cornici in gesso (vedasi allegato n.8 foto).

La pavimentazione interna è in ceramica, così come le pareti dei vani W.C e della cucina.

Si precisa che in uno dei vani W.C. le piastrelle in parte si presentano scollate.

La pavimentazione esterna è realizzata con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono realizzati con persiane in PVC (vedasi allegato n.8 foto).

La porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno (vedasi allegato n.8 foto).

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato di impianto termico con radiatori in ghisa di tipo tradizionale e di impianto di condizionamento.

Le verande in parte si presentano chiuse con struttura in PVC e vetro (vedasi allegato n.8 foto).

Nella parte retrostante come già citato vi è una corte sulla quale sono stati realizzati i posti auto scoperti di pertinenza delle unità immobiliari.

I posti auto sono stati realizzati in struttura metallica con tetto di pannelli sandwich coibentati (vedasi allegato n.8 foto).

A detta corte vi si accede dalla Via Giuseppe Parini.

Il posto auto oggetto di fallimento della superficie catastale di mq. 10, identificato con la part.lla n. 546, posto nell'area di parcheggio retrostante l'edificio, confina col posto auto ricadente nella part.lla n. 545, col posto auto ricadente nella part.lla n.547 e con la zona di manovra dell'area a parcheggio, come meglio si può vedere nello stralcio del foglio di mappa vedasi allegato n.7 e dalla planimetria della zona parcheggio allegata al progetto della C.E. sulla quale la scrivente ha riportato il posto auto pertinente all'unità abitativa, allegato n. 9.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Abitazione	175,16mq	1,00	175,16mq
Verande scoperte	63,44mq	0,60	38,06mq
Verande coperte	12,91 mq	0,70	9,04mq
Posto auto	10,00 mq	0,20	2,00 mq
Totalesuperficieconvenzionale:			224,26mq

---

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

---

A seguito di richiesta formale di accesso agli atti al Settore Urbanistica del Comune di Castelvetro, è stato accertato che il corpo di fabbrica cui fa parte l'unità abitativa oggetto di fallimento venne costruito con Concessione Edilizia n. 50 del 30 agosto 1993 e successiva Concessione edilizia di variante n. 3 del 2 marzo 1995 e che lo stesso è stato dichiarato abitabile con provvedimento del 3 novembre 1995 (vedasi allegato n. 10 C.E. e allegato n.11 Agibilità).

Da quanto verificato durante le operazioni di sopralluogo, l'unità immobiliare al suo interno presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia e con quanto dichiarato in catasto, in quanto al suo interno è stata realizzata una porta nel corridoio, nel vano cucina il muretto interno non ha uno spessore di 10 cm ma di 30 cm e le verande risultano in parte chiuse, come si può rilevare dall'elaborato grafico dalla scrivente redatto, vedasi allegato n.3 e dagli elaborati grafici allegati alla C.E., vedasi allegato n.12, e dalla planimetrie catastali vedasi allegato n. 4.

In riferimento alle verande la scrivente, dopo aver letto l'atto di cessione oneroso ha constatato che le stesse erano in parte già coperte, per tale motivo si è proceduto col verificare presso il comune di Castelvetro se a nome del vecchio proprietario il Sig. \*\*\*\*\* era stata presentata pratica edilizia per la chiusura parziale delle due verande.

Da quanto comunicato dal Comune nessuna pratica edilizia è stata trovata (vedasi allegato n.13).

Per tale motivo si è ritenuto di dover decurtare dal valore dell'immobile che verrà successivamente calcolato il costo relativo alla sanatoria della parziale chiusura delle verande e delle modifiche intere, per le quali si dovrà presentare una SCIA in sanatoria amministrativa, con il pagamento di una sanzione pari a € 516,00 per la porta realizzata nel corridoio e per il tramezzo della cucina per un totale oltre i diritti fissi di € 800,00.

Per la sanatoria delle verande si dovrà pagare 75,00 € al mq per la struttura e la chiusura, per un costo pari a:

- superficie chiusa della veranda mq. 12,91
- per un totale da pagare di € (75,00 x 12,91) = 968,25 €

Oltre le spese tecniche per la presentazione della Scia paria a € 1.000,00 per un **totale di € 2.768,25**

Successivamente si procederà alla modifica catastale con la presentazione del Docfa relativo all'unità abitativa, che tra costi fissi e spese tecniche si può quantificare un importo di circa € 1.000,00.



## 8. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Si è proceduto con l'utilizzo del criterio di stima comparativo, che consiste nel raffrontare i beni da stimare ad un campionario di beni analoghi di valore noto.

Trattasi infatti di un metodo di stima basato sulla comparazione diretta, comparazione fra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili, confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si terra inoltre conto oltre al valore di mercato dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" (OMI), aggiornato al primo semestre del 2022.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso, la composizione e disposizione degli ambienti, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità ed il grado di rifinitura dell'immobile lo stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati dalla prossimità al centro cittadino.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile verificate in sede di sopralluogo e attraverso la documentazione reperita, si è determinato un valore di mercato pari a € 1.000,00 al mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Lotto 1</b> –Fabbricato di civile abitazione con pertinente posto auto	224,26mq	1.000,00 €/mq	€ 224.260,00	100,00%	€ 224.260,00
Valore di stima:					€ 224.260,00

**Valore di stima: € 224.260,00**

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%
Scia in sanatoria compresa di spese tecniche dei diritti fisi e dell' oblazione	2.768,25	€
Docfa per la sola unita abitativa	1000,00	€
Spese condominiali	458,93	€

**Valore finale di stima: € 186.393,82**

Per calcolare il valore di locazione del Bene si è preso in considerazione la superficie lorda calcolata per il valore di stima ed è stato utilizzato lo stesso criterio per il calcolo del valore di stima facendo riferimento alle indagini di mercato del valore di locazione al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Castelvetro.

Detto valore è pari a € 3,60 al mq per mese.

Valore di Locazione Lotto 1: € (3,60 x 224,26) = € 807,34 al mese, arrotondato a 800,00 €

Valore di Locazione annuo Lotto 1: € (800,00 x 12) = € 9.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 14/03/2023

L'Esperto

Geom. Giacalone Anna Maria