

Firmato digitalmente da:

SANTAMARIA SALVATORE

Firmato il 13/06/2020 18:57

Seriale Certificato:
75390621874233084676433427744785411254

Valido dal 05/06/2020 al 05/06/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. N° 2074

----***----

CONSULENTE

Arch. Salvatore Santamaria

Via Empedocle n° 111 - 92100 Agrigento

P. I.V.A. 01847260849 * Cod. Fisc. SNT SVT 63R09 E573I

---*---

CONTRO



---*---

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

ALL. 1 – RELAZIONE E STIMA DEL BENE N. 1
LOCALE AL PIANO TERRA SITO IN LICATA (AG)
NELLA CONTRADA SAFARELLA - [REDACTED] - SUB 4

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA MARIA MARGIOTTA**
CURATORE FALLIMENTARE: **AVV. VANESSA TORNABONI**
CONSULENTE: **ARCH. SALVATORE SANTAMARIA**

Agrigento, lì 15 giugno 2020

IL CONSULENTE
(Arch. Salvatore Santamaria)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Salvatore Santamaria – Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Cell. 340 49 58 395 – e-mail: salvatoresantamaria@yahoo.it

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

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALL. N° 2074

-----***-----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE

Arch. Salvatore Santamaria

Via Empedocle n° 111 - 92100 Agrigento

P. I.V.A. 01847260849 * Cod. Fisc. SNT SVT 63R09 E573I

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO n. 1

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

---*---

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Licata, locale al piano seminterrato, piano terra e rialzato in Contrada Safarella, ex locale [REDACTED]

[REDACTED] Fg. 110, ptc 213, sub 4.

Si tratta di un locale sito al piano terra (seminterrato e rialzato), con parcheggio e giardino di pertinenza, in Licata (AG) nella contrada Safarella. In catasto il locale risulta censito al foglio 110, particella 213, sub 4, zona cens. 1, cat. D/8, rendita € 7.230,40.

Per quanto riguarda il parcheggio e giardino di pertinenza, si è accertato nella relazione del 2005 che dall'elaborato esplicativo dell'accatastamento (allegato alla domanda di sanatoria n. 839/95, del Comune di Licata, relativa al sub 7) che tutto l'esterno del fabbricato, comprensivo dell'androne e delle scale, è stato inserito nel sub 1, come bene comune non censibile. Il parcheggio ed il giardino attorno al fabbricato, definito nell'accatastamento "corte", vanno a valorizzare maggiormente lo stesso fabbricato, così come meglio espresso nel paragrafo "valore dell'immobile", ed in questo caso il piano terra, considerata l'attività che si potrebbe svolgere.

Sempre da accertamenti del 2005 si è accertato che la sagoma dell'intera proprietà ricade su verde agricolo del P.d.F., ed in zona "H" del vigente piano regolatore del Comune di Licata.

Tutta la proprietà confina a sud con la strada provinciale Licata – Riesi, ad est con il vallone Safarella, ad ovest con il piano rialzato della statale SS 115, ed a nord con regia trazzera.

Proprietari del bene sono [REDACTED] per la quota 1/2 (ossia 500/1000), nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 1/2 (ossia 500/1000), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]. A seguito del predetto decesso non è stata trascritta (sempre da

accertamenti del 2005) nessuna successione, per cui si applicheranno (nella procedura fallimentare) le quote di legge, che sono le seguenti, con dati acquisiti nella relazione del 2005:

1. [REDACTED] con la quota di 4/6 (ossia 666,666/1000), coniuge, residente nella [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED];
 2. [REDACTED] con la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), figlio, nato a [REDACTED] il [REDACTED], ed ivi residente nella [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED];
 3. [REDACTED] con la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), figlio, nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente nella [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED];
- La proprietà risulta essere pervenuta per la quota di 1/2 ciascuno, del solo terreno, ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Giuseppe Navarra il 31/01/1977, rep. n. 63529/20571, ivi registrato il 15/02/1977 al n. 439 vol. 179, trascritto il 26/02/1977, ai nn. 3662/3924. Il terreno è esteso are 32,00 (mq. 3.200). Detto titolo si è allegato alla relazione del 2005.

Da documentazione acquisita nel 2005 il piano terra del fabbricato risulta essere stato costruito nel 1977, secondo la documentazione di parte, presente nel fascicolo di sanatoria, agli atti della procedura.

La consistenza dell'oggetto della vendita è una quota della proprietà (locale più pertinenze), per la precisione i 4/6, ossia 666,666/1000. Lo stesso locale è stato adibito a ristorante e sala trattenimenti, per ricorrenze varie.

L'intera proprietà inserita nel presente sub 4, risulta libera ed a disposizione dei proprietari (fallita compreso), e quindi occupato dal debitore senza titolo.

Il piano terra è stato, in data 21/05/2005, sottoposto a chiusura forzata, con catene sul lato esterno, da parte del Curatore (su ordinanza del Giudice Delegato), per impedire l'uso dello stesso locale senza preventiva autorizzazione. Lo stesso locale è reso accessibile ai proprietari da una apertura interna dell'androne, perché nelle cucine risulta essere installato il quadro generale elettrico dell'intero fabbricato, e di conseguenza risulta libero a disposizione dei proprietari (fallita compreso), e quindi occupato dal debitore senza titolo.

Il piano rialzato risulta essere stato adibito a Pub denominato [REDACTED]

Agli effetti della presente procedura, risultano proprietari le seguenti persone:

1. [REDACTED], per la quota di 4/6 (ossia 666,666/1000), nata a [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente nella [REDACTED] "presso [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] fallita;
2. [REDACTED], per la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente nella [REDACTED] "presso [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] comproprietario;
3. [REDACTED] per la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente nella [REDACTED] "presso [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] comproprietario.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PROPRIETA'

Dal nuovo sopralluogo effettuato il 04/06/2020 (giovedì ore 9:00) alla presenza del Curatore Avv. Vanessa Tornaboni e della Signora [REDACTED] si ribadisce che la proprietà inserita nel fallimento si trova ad est del centro abitato del Comune di Licata. Vi si accede percorrendo prima la Via Gela e poi la strada provinciale Licata – Riesi, per metri 500 circa, adiacente al vallone Safarella. La zona è provvista dei servizi primari. L'intero fabbricato è recintato e vi si accede per mezzo di un cancello di ferro. Tutto il parcheggio d'ingresso ed il giardino sul lato ovest del fabbricato formano da corte e pertinenza dell'intero edificio, ivi compreso per il sub 4 oggetto della presente relazione.

La tipologia strutturale del fabbricato è composta da due strutture contigue, un corpo strutturale per la sala trattenimenti ed un altro corpo strutturale per il piano seminterrato, piano rialzato e piani superiori.

La sala trattenimenti è composta da un unico ambiente, più i locali di servizio della cucina. La struttura portante è costituita da due telai in calcestruzzo armato, ciascuno dei quali ha sette pilastri delle dimensioni di cm. 40x50. Le travi hanno le dimensioni di cm. 40x65, e la copertura è in "Eternit", vincolate su travi del tipo "ala larga".

Dall'esame dell'altro corpo di fabbrica (piano seminterrato, piano rialzato più altri) si evince che la struttura portante è costituita da due telai in calcestruzzo armato e da un muro in conci di tufo. I pilastri portanti sono otto, ed hanno le dimensioni di cm. 40x40. Le travi hanno le dimensioni di cm. 40x65. Le fondazioni sono del tipo a trave rovescia. I solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati, incastrati nei cordoli in cemento armato, e laterizi forati con spessore di 20 cm. circa. Il piano seminterrato (alto ml. 2,85) si presenta in uno stato di parziale abbandono, vi si accede tramite una scala interna del piano terra.

Il piano terra (alto ml. 4,20) come già precedentemente espresso era rifinito per l'attività di ristorazione. Allo stato attuale il locale risulta con la copertura sfondata negli elementi secondari (eternit) mentre le travi portante della copertura risultano a vista integre, ciò a causa di una tromba d'aria abbattutasi nella zona alcuni anni fa, secondo quanto dichiarato verbalmente dalla Signora [REDACTED]. Questo a portato, negli anni, ad essere ricovero dei piccioni (e di volatili in genere) e di copiose infiltrazioni di acque meteoriche all'interno della sala rendendo inservibile tutti gli elementi di arredo fisso e mobile.

il tutto come meglio evidenziato nel materiale fotografico. Nel piano seminterrato sono dislocati i bagni per la sala trattenimenti, mentre nel reparto cucina vi è il bagno interno per il personale di servizio. Gli infissi esterni della sala sono in alluminio provviste, all'esterno, di saracinesche metalliche. Tutti gli ambienti sono pavimentati e tinteggiati. Il piano rialzato (alto ml. 3,30), come già affermato era stato adibito a pub. Quindi era dotato dell'arredamento necessario, addobbato con mobili in legno scuro, acquari e fioriere. Altresì era dotato degli impianti necessari e tutto quanto esteticamente possa essere valido per l'esercizio dell'attività. Vi si accede dall'esterno tramite un'apertura fornita di saracinesca metallica, e dall'interno tramite un'apertura dell'androne delle scale.

VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la valutazione del bene si è proceduto con una indagine di mercato per stabilire il valore reale della proprietà. La proprietà ricade nella zona "H" del P.R.G. del Comune di Licata (AG), ad est del centro abitato, in una zona pianeggiante, a poche centinaia di metri dalla Via Gela.

Nelle considerazioni, per la determinazione del valore, si è tenuto presente anche delle condizioni generali del fabbricato, si è anche tenuto conto dei servizi che la zona offre. Il locale (sala più pub) ha una superficie interna utile di mq. 1.052,46 circa, mentre lo scantinato ha una superficie interna utile di mq. 305,02 circa. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ha una estensione catastale di mq. 3.200.

Nella indagine di mercato, condotta direttamente dal Consulente, è risultato evidente la maggiore propensione degli intervistati nell'acquistare l'intera proprietà (piano seminterrato, piano terra e rialzato) che non dividere quanto meno in due la proprietà, formando due lotti di vendita. Di conseguenza il Consulente, a beneficio della procedura, tenuto conto delle indicazioni avute in sede locale, decide di formare un lotto unico di vendita della presente proprietà. La zona di Licata non ha un mercato immobiliare per locali di queste dimensioni. Locali di dimensioni più contenute risultano più appetibili, per cui il prezzo per metro quadrato si è abbassato in relazione alla superficie ed alle condizioni interne.

Per cui chiedendo agli abitanti della zona ed estendendo l'indagine alla zone limitrofe del Comune di Licata, compreso le agenzie immobiliari ed i mediatori immobiliari, si assegna in prima fase un valore indicativo medio di Euro 350,00 per metro quadrato di superficie interna utile del locale (sala più pub) e di Euro 200,00 per metro quadrato di superficie utile dello scantinato. Si precisa che ai fini del valore della proprietà si preferisce considerare due parametri di prezzo (sala più pub e scantinato), secondo le indicazioni del mercato della zona.

Per cui di fronte ad alcune operazioni matematiche di superficie per valore al metro quadrato, è risultato che il locale ha un valore di mercato di € 368.361,00 e lo scantinato ha un valore di mercato di Euro 61.004,00 per un valore complessivo di Euro 429.365,00.

Per cui il Consulente decide di assegnare definitivamente la somma complessiva di **Euro 350.000,00 (diconsi Euro Trecentocinquantamila/00)** all'intera proprietà, tenendo presente della correzione in abbattimento dello stato generale del fabbricato e delle dimensioni piuttosto elevate per il mercato immobiliare della zona, e dei costi successivi per la chiusura della pratica di sanatoria.

Nella considerazione che la quota oggetto del fallimento è pari a 4/6 ed il bene a vantaggio della procedura non è divisibile, e tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si assegna il valore complessivo di **Euro 233.000,00 (diconsi Euro Duecentotrentatremila/00)** alla quota inserita nel fallimento.

CONCLUSIONI

Concludendo si desidera ribadire il valore del bene che è di Euro 350.000,00 (Diconsi Euro Trecentocinquantamila/00), e il valore della quota inserita nel fallimento è Euro 233.000,000 (Diconsi Euro Duecentotrentatremila/00) con le considerazioni di cui sopra.

Il Consulente ritiene utile far rilevare al Giudice che, il procedimento per la ricerca del “valore più probabile di mercato”, si fonda sul principio della comparazione fra situazioni specifiche e situazioni analoghe accertate, costruendo così una scala dei prezzi con tanti gradini. Stilata la scala dei prezzi, si accosta il bene (che si vuole stimare) al gradino che più lo rappresenta. Questo in teoria. In pratica questa operazione non è così semplice. La difficoltà maggiore consiste nella raccolta dei dati che formano la scala dei prezzi. Le notizie che l’estimatore assume presso gli operatori locali, da un lato certamente sono veritieri, ma dall’altro nessuno mai le confermerà ufficialmente per comprensibili motivi. Si tratta, in sostanza, di dati ufficiosi o, se vogliamo, “confidenziali”, che pertanto avrebbero modesta valenza probatoria.

In conclusione la procedura estimativa in argomento non consente grandi possibilità di verifica in contraddittorio risolvendosi, nella maggior parte dei casi, in una semplice esposizione del risultato di una ricerca, spesso discreta, di notizie presso operatori locali, che costituiscono sempre una fonte non citabile. L’unica indagine probatoria che potrebbe essere condotta è quella di rilevare i prezzi ufficialmente dichiarati in operazioni di compravendita ai fini fiscali; ma è noto che tali valori sono diversi (in genere inferiori) da quelli reali per la tradizionale mancanza di coscienza fiscale, di venditori ed acquirenti.

Con quanto relazionato si ritiene di avere adeguatamente risposto al quesito richiesto, in adempimento all’incarico avuto.

Alla presente relazione seguono le foto effettuate il 04/06/2020.

IL CONSULENTE

(Arch. Salvatore Santamaria)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it