

10

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

COPIA
CURATORE

FALLIMENTO n° 151 - 2011

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C

Giudice delegato: **Dott.ssa CLAUDIA TURCO**

Curatore:

[REDACTED]

Responsabile procedura:

[REDACTED]

C.T.U.: Arch. Marina Guli

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

• IMMOBILE 1 Lastrico solare

L'edificio che comprende l'immobile in oggetto si trova nel Comune di Ficarazzi via Ugo La Malfa al civico 4, una strada tra il centro e la periferia, sottomessa e parallela alla strada Nazionale.

Inserito in un contesto di fabbricati costruiti in aderenza, a carattere prevalentemente residenziale è formato da un unico corpo di fabbrica con struttura in cemento armato è costituito da tre elevazioni fuori terra adibito a civili abitazioni con chiusura a lastrico solare.

Detto immobile costituisce una porzione di mq. 38,00 dell'intera copertura praticabile del fabbricato.

L'edificio, che comprende l'immobile in oggetto, insiste su una superficie originariamente costituita da due lotti di terreno di proprietà di due sorelle che lo hanno, a loro volta, ricevuto in donazione.

Un lotto di mq. 578 intestato a [REDACTED] he, nel 2003 lo cedette in permuta alla [REDACTED] oggi [REDACTED] ai fini edificatori giusto atto di permuta in Notaio Rocca Rep. 4214 Racc. 1062 e registrato il 18/06/2003 al n° 3179/15; l'altro di mq. 572 intestato a [REDACTED] che lo ha venduto il 26/10/2005 a detta società con atto in Notaio Rocca Rep. 5639 Racc. 1748.

A costruzione ultimata, la [REDACTED] ha venduto a Lanza Caterina il secondo piano ed un vasta porzione del il terrazzo di copertura dell'edificio, annotando erroneamente in catasto tutta quanta l'area.

Oggi l'immobile oggetto del fallimento, costituito da una porzione di lastrico solare di mq. 38,00 è, in uso esclusivo all'immobile sottostante intestato a [REDACTED] così come risulta dalla planimetria catastale, ma risulta ancora intestato alla [REDACTED]

Dati catastali:

Comune: **Ficarazzi**

Ubicazione: **via Ugo La Malfa, s.n.c. piano 3°**

Catastali: **Foglio 1 particella 2031 sub 15**

Categoria Lastrico solare, Consistenza mq. 38

Questa porzione di lastrico solare, nelle planimetrie catastali, risulta far parte integrante dell'unità immobiliare sottostante pertanto si trova catastata anche alla particella 2122 subalterno 10 e riportata nello sesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare sottostante.

(v. All. 1 - 2 - 3)

Conformità Urbanistica

L'intero lotto su cui insiste l'immobile è destinato dal Piano Regolatore vigente ad Edilizia della classe "B1" espansione del centro urbano. Tali zone sono caratterizzate da edilizia residenziale e dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie. Il fabbricato che vi insiste è stato edificato con concessione edilizia n° 586 rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi. In data 09/05/2003. Il lastrico solare non è proponibile ai fini edificatori, in quanto la cubatura ammessa dallo strumento urbanistico è stata tutta sfruttata.

(v.r.f. 1 - 2)

• **IMMOBILI 2 e 3 Box**

Il fabbricato, cui fanno parte gli immobili in oggetto si trova anch'esso nel Comune di Ficarazzi ed è individuato correttamente dalla toponomastica come via Piersanti Mattarella Traversa, civico 6, (ex contrada Ciriffa) una strada tra il centro e la periferia, sottomessa all'arteria di accesso alla cittadina con immissione dalla via Piersanti Mattarella.

Tutti e due gli immobili, più correttamente considerati come spazi, sono compresi all'interno dell'edificio anzi detto, denunciati in catasto come locali box ed assegnati alle unità immobiliari dell'edificio cui fanno parte. La proprietà dell'edificio nonché di tutti gli spazi comuni dello stesso, di cui fanno parte anche gli immobili in esame, sono pervenuti all'odierno detentore mediante atto di permuta in Notaio C. Rocca Rep. N° 4517 Racc. 1180 e registrato a Palermo il 09/12/2003.

Va ricordato inoltre che l'area antistante l'edificio, e ceduta al Comune di Ficarazzi come area carrabile, è assoggettata da vincolo di in edificabilità assoluta così come è vincolata a parcheggio l'area sottostante e retrostante l'edificio, per un totale di mq. 578,16 (vedi punto 3 dell'atto di permuta).

All'atto del nostro sopralluogo, abbiamo riscontrato soltanto degli stralli auto delimitati da strisce orizzontali, tracciate all'interno della corte scoperta dell'edificio, e non locali box. Sentito il tecnico che ha seguito la costruzione dell'edificio, nonché proprietario di uno degli immobili, ci riferisce che sono stati erroneamente catastati come box, ma che si tratta soltanto di posti auto all'interno dell'atrio condominiale. Ai fini della valutazione saranno quindi considerati come posti auto scoperti.

Dati catastali:

Comune: **Ficarazzi**

Ubicazione: **via P. Mattarella, civico 6, piano terra**

Catastali: **Foglio 1 particella 2046 sub 5**

Categ. C/6, classe 1, Consistenza mq. 14,00 - Rendita € 13,01

Comune: **Ficarazzi**

Ubicazione: **via P. Mattarella, civico 6, piano terra**

Catastali: **Foglio 1 particella 2046 sub 11**

Categ. C/6, classe 2, Consistenza mq. 19,00 - Rendita € 20,61

Detti immobili, sono costituiti da due posti auto scoperti ubicati all'interno dell'atrio condominiale.

(v.r.f. 3 -4)

• **MMOBILE 4 e 5 Appezzamenti di terreno**

Trattasi di due aree, contigue tra loro, ubicate nel Comune di Ficarazzi, che formano parte della odierna via Piersanti Mattarella.

In pratica dette aree, originariamente di proprietà Macchiarella, sono state cedute, insieme all'area di sedime del fabbricato, alla Ge.Co.Tec s.r.l. per scopi edificatori. Detta società, in cambio del pagamento degli oneri di urbanizzazione le ha, a sua volta, cedute al Comune di Ficarazzi allo scopo di ottenere la concessione edilizia, formalizzando con il tipo di frazionamento n° 250887 del 04/10/2005.

Il Comune di Ficarazzi non ha ancora formalizzato la cessione dei due lotti che risultano ancora in testa alla XXXXXXXXXX In virtù di quanto sopra ed in considerazione del fatto che dette aree fanno parte del patrimonio Comunale perché deputate all'uso pubblico, assumono un valore pari a zero.

Dati catastali:

Comune: **Ficarazzi**

Ubicazione: **C.da Ciriffa (retrostante via P. Mattarella)**

Catastali: **Foglio 1 particella 2048**

Categ. Agrumeto, classe 2, Consistenza a 6 ca 27, Rsd. Dom. € 34,00,

Red. Agr. € 10,20

Comune: **Ficarazzi**

Ubicazione: **C.da Ciriffa (retrostante via P. Mattarella)**

Catastali: **Foglio 1 particella 978**

Categ. Frutteto, classe 1, Consistenza a 2 ca 02, Rsd. Dom. € 4,59, Red.
Agr. € 1,88
(v.r.f. 5)

VALORI DI MERCATO DEI BENI

Criterio e metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

Sintetico comparativo, in base al valore di mercato, basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

Analitico, mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia dei beni in oggetto e considerando altresì che per alcuni di essi non vi sono dati disponibili, adottare il metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio. Gli elementi economici che vanno a costituire tale elemento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, aggiornati al 1° semestre 2012.

I valori scaturenti oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano medie dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, per fasce di utilizzo, per specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico comparativa, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati

rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando privati, agenzie immobiliari, tecnici che operano nel settore.

Nel caso in esame è appropriato scegliere il *metro quadrato di superficie commerciale*. Si ritiene opportuno precisare che per il calcolo della superficie commerciale ci si rifà comunemente alla Norma UNI 10750 del 2005 ed al D.P.R. n° 138 del 1998 che prevede:

- la valutazione di balconi e terrazzi scoperti a servizio esclusivo delle unità immobiliari computata al 25% dell' unità cui è connessa.

Valore degli immobili

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o parte di esso è la superficie, espressa in metriquadrati.

Da indagini condotte, al fine di conseguire il valore di mercato più attendibile è stata utilizzata la tipologia relativa ad abitazione di tipo civile ad uso residenziale – zona di espansione del centro storico, codice di zona C1, micro zona catastale n. 1, tipologia prevalente Abitazioni civili e Box/posti auto.

Utilizzando detta tipologia con uno stato di conservazione normale, i prezzi richiesti per immobili liberi oscillano:

- Abitazioni

da € 780,00 al mq. a € 1.150,00 al mq. (Agenzia del Territorio);

da € 950,00 al mq. a € 1.600,00 al mq. (Agenzie Immobiliari).

- Box e Posti auto

da € 700,00 al mq. a € 980,00 al mq. (Agenzia del Territorio);

da € 400,00 al mq. a € 550,00 al mq. (Agenzia del Territorio);

Per la categoria Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Alla luce di quanto su esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili, delle rifiniture, delle condizioni generali della zona in cui essi sono ubicati, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni €/mq. relativo ad immobili consimili a quelli in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in:

€ 1.100,00 al mq. (abitazioni)

€ 650,00 al mq. (Box e posti auto)

Immobile 1 Lastrico solare

- Superficie commerciale dell'immobile è di mq. 38,00

• $Sup. Ridotta = mq. 38,00 \times 25\% = mq. 9,50$

Prezzo unitario € 1.100,00 al mq.

Si ottiene $mq. 9,50 \times 1.100,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{€ 10.450,00}}$

Immobili 2 – 3 Posti auto

2. Superficie commerciale dell'immobile è di mq. 14,00

Prezzo unitario € 650,00 al mq.

Si ottiene $mq. 14,00 \times 650,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{€ 9.100,00}}$

3. Superficie commerciale dell'immobile è di mq. 19,00

Prezzo unitario € 650,00 al mq.

Si ottiene $mq. 19,00 \times 650,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{€ 12.350,00}}$

Il valore complessivo dell'attivo della società ELMAX s.r.l. (già Ge.Co.Tec. s.r.l.) è desunto dalla somma dei tre valori su determinati

$\underline{\underline{€ 10.450,00 + € 9.100,00 + € 12.350,00 = € 31.900,00}}$

Per cui avremo un valore dell'intero attivo di € 31.900,00

(leggasi euro trentunomilanovecento/00)

Allegati:

- Certificati catastali
- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica

- Atti di permuta

Dopo quanto sopra esposto, in ordine alle richieste formulate dal Sig. Giudice, la sottoscritta rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Palermo, li 08.03.2013

Il C
Arch. 