

---

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 25/2020 R.G.F.  
--- OMISSIS ---

GIUDICE DELEGATO  
Dott.ssa Nicoletta Rusconi

CURATORE FALLIMENTARE  
Avv. Sabrina Giuliano

RELAZIONE DI STIMA  
IMMOBILI IN MARSALA (TP)

TECNICO STIMATORE  
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

1) PREMESSA

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, con provvedimenti del 31/01/2021 e del 22/04/2021 autorizzava il Curatore fallimentare, Avv. Sabrina Giuliano, alla nomina del sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all’Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009/A, per la stima dei beni immobili acquisiti all’attivo del fallimento della --- OMISSIS ---, siti nei Comuni di Modica (RG), Marsala (TP), Realmonte (AG) e Roma.

La presente stima è limitata ai seguenti beni siti nel Comune di Marsala:

- 1) locale commerciale, via Abele Damiani, piano T, int. C, fg. 408, p.lla 1542 sub 14;*
- 2) locale commerciale, via Abele Damiani, piano T-1, int. B, fg. 408, p.lla 1542 sub 13;*
- 3) locale deposito, via Abele Damiani, piano 2, int.7, fg.408, p.lla 1542 sub 32;*
- 4) posto auto scoperto, via Scalilla, piano T. int.12, fg.408, p.lla 1542 sub 45.*

Eseguiti i sopralluoghi ed acquisiti gli elementi necessari per l’espletamento del mandato, il sottoscritto espone quanto segue.

2) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA E CRITERI DI STIMA

Accertato che i locali commerciali riportati ai sopraelencati punti 1 e 2 sono di fatto unificati, si propongono i seguenti lotti di vendita:

- Lotto A – locali commerciali in via Abele Damiani, p.T-1, in catasto al fg. 408, p.lla 1542 sub 13 e 14;
- Lotto B – locale deposito in via Abele Damiani, p. 2, int.7, in catasto al fg. 408, p.lla 1542 sub 32;
- Lotto C – posto auto scoperto in via Scalilla, p. T., int. 12, in catasto al foglio 408, p.lla 1542, sub 45.

La stima sarà condotta mediante l’applicazione di due distinti criteri.

Il primo, di tipo comparativo - sintetico, consiste nella determinazione del valore del bene mediante confronto con altri beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nel caso in esame tali prezzi sono stati acquisiti attraverso indagini svolte presso operatori del settore

e tramite consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate (all. 13-14), per poi essere opportunamente ponderati al fine di tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, quali ubicazione, destinazione d'uso, consistenza e stato manutentivo.

Il secondo metodo, di tipo analitico, perviene invece al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito che potenzialmente produrrebbe il bene in esame.

Trattandosi di valori omogenei, sarà poi lecito mediare i risultati ottenuti pervenendo così ad un valore finale quanto più possibile oggettivo.

### 3) LOTTO A – Locali commerciali in via Abele Damiani, piano terra e 1°

Si tratta di locali che si sviluppano tra il piano terra ed il primo dell'edificio condominiale ricadente nel pieno centro storico del Comune di Marsala, tra la via Abele Damiani, la via Scalilla ed il vicolo Muffa, coordinate GPS 37,475266 N 12,260919 E.

#### *Confini e dati catastali*

Nell'insieme, l'immobile confina a nord con via Abele Damiani, a sud con cortile condominiale, ad est con l'androne della scala A e ad ovest con l'androne della scala C (all. 2).

È costituito da due unità catastalmente distinte, censite nel catasto fabbricati di Marsala al foglio 408, p.lla 1542 sub 13, categoria C/1, classe 8, consistenza 121 mq, e p.lla 1542 sub 14, categoria C/1, classe 8, consistenza 45 mq, in testa alla ditta --- OMISSIS ---, per la quota di 1/1 (all. 3).

L'attuale configurazione è difforme da quella rappresentata nelle planimetrie catastali (all. 4 - 5) per l'avvenuta fusione delle due unità e per la mancata realizzazione dei muri divisorii tra le stesse.

La situazione potrà essere regolarizzata con un costo attendibilmente stimato in € 800,00.

#### *Titoli di proprietà*

Atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Luisa Costanza il 11/12/2007, trascritto a Trapani il

10/01/2008 ai nn.767/552, da potere di “--- OMISSIS --- –

--- OMISSIS ---”, e successivo atto di rettifica del 8/06/2010 rep. n. 30559, registrato a Siracusa il 15/06/2010 al n. 3744. (all.6).

*Descrizione analitica*

L’immobile è posto ai piani terra e primo di un edificio condominiale articolato complessivamente su tre livelli fuori terra (foto 1-2).

Di vecchia costruzione, l’edificio risulta integralmente ristrutturato nel periodo ricompreso tra gli anni 2011 e 2015 ed è costituito da unità immobiliari prevalentemente residenziali e commerciali oltre che da un locale deposito.

Le unità hanno accesso da tre distinti corpi scala (A, B e C), ciascuno dotato di impianto ascensore.

La struttura portante è mista in muratura e cemento armato, con solai interpiano in latero-cemento e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate.

Nella struttura dell’edificio risulta inglobata una vecchia chiesa sconsacrata che attualmente è parte integrante dei locali commerciali oggetto di stima.

Le condizioni di manutenzione di tutte le parti comuni sono ottime a seguito dei recenti lavori di ristrutturazione.

L’immobile occupa la porzione nord est del piano terra dell’edificio ed è costituito dalla fusione di due distinte zone aventi differenti caratteristiche, finiture ed altezze.

La prima, a cui si accede dall’androne della scala C (foto 3-4) e dai civici 60 e 62 di via Abele Damiani, è costituita da un grande locale con annessi due servizi igienici e antibagno, avente nell’insieme superficie lorda di 135 mq ed altezza interna di circa 3,50 mt.

Presenta finiture di recente fattura costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento dei bagni in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in parte in metallo con vetri blindati ed in parte in legno con vetri doppi, impianti idrico, elettrico e fognario del tipo sotto traccia (foto 5→10).

La seconda zona è quella costituita dalla chiesa sconsacrata (foto 11) alla quale si accede dall'androne condominiale della scala A (foto 12) e dal civico n. 62/A di via Abele Damiani.

La chiesa ha superficie lorda di 122 mq ed altezza massima di 9,15 mt (foto 13→15).

Nella zona soprastante l'ingresso è presente un'area soppalcata catastalmente destinata a locale di sgombero (foto 16), dotata di angusto corridoio che ne consente l'accesso a livello del primo piano della scala A (foto 17-18).

La zona soppalcata, dotata di affaccio sulla navata della chiesa lungo tutto il lato sud, ha superficie lorda di circa 30 mq ed altezza di 3,65 mt.

La chiesa è stata interamente ristrutturata mantenendo gli originari elementi decorativi di pregio quali mostre, lesene, archi e capitelli in pietra scolpita, pavimenti in marmo e portone di ingresso in legno massello (foto 13→16); risulta inoltre dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

Lo stato manutentivo può ritenersi buono ad esclusione di modesti fenomeni di umidità di risalita localizzati nella parte inferiore delle pareti che dividono la prima zona dalla seconda.

#### *Situazione urbanistica*

L'edificio in esame è stato oggetto della concessione edilizia n. 184 del 16/09/08 (all. 7) relativa ai lavori di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento in più unità immobiliari, da destinare ad abitazioni e attività commerciali, di un corpo di fabbrica esistente destinato ad istituto di accoglienza per minori.

Risulta inoltre rilasciata la concessione edilizia in variante n. 11 del 03/03/2011 (all. 8-10) e depositata la comunicazione di opere interne in sanatoria ex art. 9 della L.R. 37/85, prot. 90064 del 12/12/2014.

Risulta infine rilasciato il certificato di agibilità ed abitabilità n. 2 del 13/01/2015 (all. 9).

L'attuale configurazione dell'immobile deve ritenersi urbanisticamente irregolare poiché la fusione delle due zone è stata effettuata in assenza di titolo autorizzativo edilizio.

Si tratta tuttavia di una difformità conforme allo strumento urbanistico e, pertanto, regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 con un costo attendibilmente stimato in € 1.500,00.

*Stima per valore commerciale*

Le indagini svolte consentono di accertare valori di mercato che oscillano tra 1.000,00 e 1.200,00 €/mq, inferiori alle quotazioni dell'OMI.

Tenuto conto dell'ubicazione in strada poco transitata, della consistenza, delle finiture e dello stato manutentivo, è stato individuato un parametro di €/mq 1.100,00, elevato ad €/mq 1.600,00 per la parte costituita dalla chiesa sconsacrata in considerazione del maggior pregio e della maggiore altezza.

Il valore dell'immobile nel suo insieme resta pertanto così determinato:

$$\text{mq } (122 + 30 \times 0,50) \times \text{€/mq } 1.600,00 + \text{mq } 135 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 367.700,00$$

*Stima per capitalizzazione del reddito*

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso, è stato individuato un potenziale canone medio di 10,00 €/mq x mese, con un conseguente reddito lordo mensile di € 2.720,00 ed annuo di € 32.640,00.

Il reddito netto, ottenuto da quello lordo detraendo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, attendibilmente quantificabili nella misura del 40%, è pari a:

$$\text{€ } 32.640,00 \times 0,60 = \text{€ } 19.584,00$$

Il valore venale, ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 5,0% annuo ritenuto applicabile all'immobile in esame, resta quindi così determinato:

$$\text{€ } 19.584,00 / 0,05 = \text{€ } 391.680,00$$

*Valore finale*

$$\text{€ } (367.700,00 + 391.680,00) / 2 = \text{€ } 379.690,00$$

Al suddetto importo andranno detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati precedentemente in € 2.300,00. Il valore residuo è quindi pari a:

$$\text{€ } 379.690,00 - \text{€ } 2.300,00 = \text{€ } 377.390,00$$

Detto valore andrà ulteriormente ridotto di una percentuale pari al 5% per tener conto dell'assenza di garanzia di vizi, per cui il valore finale è pari a:

$$\text{€ } 377.390,00 \times 0,95 = \text{€ } 358.500,00 \text{ (arr.)}$$

4) LOTTO B – Locale deposito in via Abele Damiani, piano 2°

Si tratta di un locale destinato a deposito, ricadente nello stesso edificio condominiale in cui è ubicato il lotto A.

*Confini e dati catastali*

L'immobile confina a nord con via Abele Damiani, a sud con cortile condominiale, ad est in parte con vano scala ed in parte con proprietà di terzi, ad ovest con via Scalilla.

È riportato nel catasto fabbricati di Marsala al foglio 408, p.lla 1542, sub 32, categoria C/2, classe 5, consistenza 92 mq, in testa alla ditta --- OMISSIS ---. per la quota di 1/1 (all.3).

L'attuale configurazione è conforme a quella rappresentata nella relativa planimetria catastale (all.11), evidenziando però l'assenza di separazione fisica tra la veranda scoperta di pertinenza e l'adiacente balcone condominiale (foto 26).

*Titoli di proprietà*

Atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Luisa Costanza il 11/12/2007, trascritto a Trapani il 10/01/2008 ai nn.767/552, da potere di “--- OMISSIS --- – --- OMISSIS ---”, e successivo atto di rettifica del 8/06/2010 rep. n. 30559, registrato a Siracusa il 15/06/2010 al n. 3744. (all.6).

*Descrizione analitica*

L'immobile è sostanzialmente costituito da una mansarda a cui si accede dal vano scala C con ingresso dal civico n. 58 di via Abele Damiani (foto 19-20).

Attualmente adibito ad uso residenziale, è costituito da ingresso-soggiorno, camera, disimpegno, bagno e da una veranda scoperta di circa 20 mq prospiciente il cortile condominiale (foto 25).

Ha una superficie lorda di 93 mq ed altezza media variabile tra 1,85 e 2,50 mt.

La superficie convenzionale è pari a:

mq  $(93,00 + 20,00 \times 0,30) = 98$  mq.

Presenta finiture di qualità standard e di recente fattura costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetro camera e persiana. È dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario, sotto traccia. Le condizioni di manutenzione sono ottime (foto 21→24).

*Situazione urbanistica*

I titoli autorizzativi sono gli stessi di quelli già elencati per il lotto A.

L'attuale configurazione dell'immobile può ritenersi regolare.

*Stima per valore commerciale*

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del possibile recupero abitativo della porzione avente altezza media superiore a 2,00 mt, è stato individuato un parametro unitario di €/mq 800,00.

Il valore commerciale resta pertanto così determinato:

$$\text{mq } 98 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 78.400,00.$$

*Stima per capitalizzazione del reddito*

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso, è stato individuato un potenziale canone locativo di € 4,00 €/mq x mese, con conseguente reddito lordo mensile di € 392,00 ed annuo di € 4.704,00.

Il reddito netto, ottenuto da quello lordo detraendo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso attendibilmente quantificabili nella misura del 40%, è pari a:

$$\text{€ } 4.704,00 \times 0,60 = \text{€ } 2.822,40$$

Il valore per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3,0% annuo resta quindi così determinato:

$$\text{€ } 2.822,40 / 0,03 = \text{€ } 94.080,00.$$

*Valore finale*

$$\text{€ } (78.400,00 + 94.080,00) / 2 = \text{€ } 86.240,00.$$

Detto valore andrà ridotto di una percentuale pari al 5% per tener conto dell'assenza di garanzia di vizi, per cui il valore è pari a:

$$\text{€ } 86.240,00 \times 0,95 = \text{€ } 81.900,00 \text{ (arr.)}$$



5) LOTTO C – Posto auto scoperto, via Scalilla, piano terra, int.12

Si tratta di un posto auto ricadente nel cortile condominiale dell’edificio in cui sono ubicati i lotti A e B, al quale si accede dalla via Scalilla, coordinate GPS 37,475220 N – 12,260915 E.

*Confini e dati catastali*

Confina ad est con posto auto contraddistinto dal sub 46 e con area condominiale per i rimanenti lati.

È riportato nel catasto fabbricati del comune di Marsala al fg. 408, p.lla 1542, sub 45, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, in testa alla ditta --- OMISSIS ---, per la quota di 1/1.

La situazione catastale è regolare risultando correttamente rappresentato nell’elaborato planimetrico e nella planimetria catastale (all. 2 -12).

*Titoli di proprietà*

Atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Luisa Costanza il 11/12/2007, trascritto a Trapani il 10/01/2008 ai nn.767/552, da potere di “--- OMISSIS --- – --- OMISSIS ---”, e successivo atto di rettifica del 8/06/2010 rep. n. 30559, registrato a Siracusa il 15/06/2010 al n. 3744. (all.6).

*Descrizione analitica*

Il posto auto è individuato mediante segnaletica orizzontale.

Il cortile condominiale, dotato di recinzione in muratura lungo il confine est con la via Scalilla e lungo il confine sud con il vicolo Muffa, è accessibile dal un varco carrabile su via Scalilla, protetto da cancello metallico dotato di dispositivo di apertura automatica (foto 27→30).

Il cortile è inoltre direttamente raggiungibile, tramite portoni, dagli androni dell’edificio.

*Situazione urbanistica*

La situazione è regolare essendo il posto auto correttamente previsto nei titoli autorizzativi in precedenza elencati per i lotti A e B.

*Stima*

La stima viene in questo caso effettuata mediante applicazione del solo metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori rilevati attraverso indagini di mercato.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolar modo dell'ubicazione in zona carente di aree parcheggio, è stato individuato un parametro unitario di €/mq 500,00.

Il valore finale è pertanto il seguente:

€/mq 500,00 x 10 mq = € 5.000,00.

Al suddetto valore non si ritiene applicabile la detrazione per assenza di vizi.

6) RIEPILOGO VALORI

- LOTTO A: Locali commerciali in via Abele Damiani, piano terra e 1° = € 358.500,00
- LOTTO B: Locale deposito in via Abele Damiani, piano 2° = € 81.900,00
- LOTTO C: Posto auto scoperto, via Scalilla, piano terra, int.12 = € 5.000,00



IL TECNICO STIMATORE

*Concetto Capodicasa*

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Elaborato planimetrico fg.408 p.lla 1542
3. Visura catastale --- OMISSIS ---
4. Planimetria catastale fg. 408 p.lla 1542 sub 13
5. Planimetria catastale fg 408 p.lla 1542 sub 14
6. Atto di compravendita del 11/12/2007
7. C.E. n. 184 del 16/09/08
8. C.E. n. 11 del 3/03/2011
9. Agibilità
10. Elaborato grafico allegato alla C.E. 11 del 2011
11. Planimetria catastale fg. 408 p.lla 1542 sub 32
12. Planimetria catastale fg 408 p.lla 1542 sub 45
13. Valori OMI commerciale
14. Valori OMI residenziale