

PALERMO – 19 Giu. 2024

Pos- 18/21 - PROT. 45/24

PREG.MI SIG.RI

n.q.

OGGETTO: FALLIMENTO N. 57/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – [REDACTED]
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE SITO IN
NARO – VICOLO LENTINI N. 36-38 PIANO T-1

Il bene oggetto della presente è un immobile identificato catastalmente, nel fg 64 del NCEU di Naro, dalle p.lle 1220 sub 3 e 1219 sub 4, individuato toponomasticamente ai civici nn. 36-38 di Vicolo Lentini, piano T - 1.

Tale bene risulta pervenuto alla [REDACTED] in forza di una "... *cessione transattiva* ..." di cui all'atto pubblico del 26.06.2017 rep. 32938 redatto dal [REDACTED].

Dagli accertamenti catastali attuali risulta che il bene, con la "... *variazione della destinazione del 07/04/2017* ..." è stato classato in categoria F/2 (unità collabenti), variando il precedente classamento in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) classe 2°.

Non risultano depositati agli atti del catasto le planimetrie rappresentative dei due livelli, ma il dato di consistenza è desumibile dal precedente classamento che la indicava in 3,5 vani catastali.

All'esito di uno specifico sopralluogo, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene siamo pervenuti alle seguenti conclusioni.

Per la stima del "più probabile valore di mercato" del bene abbiamo ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico/comparativo, finalizzato a ricavare il 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.

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto 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, adeguandoli alle particolari situazioni di degrado del cespite oggetto di valutazione, tali che, peraltro, ne hanno consentito il classamento quale unità collabente.

Le quotazioni attuali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari indicato, per gli immobili classati come "abitazioni economiche" in "stato conservativo - normale" ricadenti nella zona centrale dell'abitato di Naro, un intervallo di valori compreso tra un minimo di €/mq 240,00 ed un massimo di €/mq 360,00.

Operando la correzione di classamento¹ da "abitazioni economiche" ad "abitazioni di tipo popolare" (coeff. riduttivo 1,05) l'intervallo delle quotazioni si ridurrebbe ad un minimo di €/mq 228,00 ed un massimo di €/mq 342,00, con una conseguente valutazione compresa tra (mq 60² x €/mq 228,00) € 13.700,00 e (mq 60 x €/mq 342,00) € 20.500,00.

L'immobile versa in uno "stato conservativo" tale da non potere essere assunto quale "normale", come documentato dalle seguenti foto tratte in occasione del sopralluogo del 10.08.2023

¹ Cfr. l'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27.07.2007 recante "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

² Il dato di consistenza è stato ricavato sulla scorta degli standards superficiali riferiti al vano catastale, compresi tra i 15 mq ed i 20 mq







Adeguando il valore di stima alle condizioni conservative rilevate, il parametro riduttivo applicabile può essere mutuato da quello relativo agli interventi di “Ristrutturazione in centri storici”, come



D'ADDELFIO GIUSEPPE
INGEGNERE

D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

Pagina 5 di 5

valorizzato nella "TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI" pubblicata dall'Ordine degli Architetti di Messina ed aggiornata al dicembre 2023.

Tale parametro, pari ad €/mq 504,00, comporterebbe un minueno pari a (mq 60 x €/mq 504,00) € 30.000,00 in c.t.

È di immediata evidenza l'assenza dei presupposti economici per la proposizione del bene all'ordinario mercato immobiliare, per il quale si ritiene che la Curatela possa valutare l'ipotesi di una rinuncia.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti e porgiamo l'occasione per porgere cordiali saluti

Il Consulente della Curatela
(ing. Marco D'Addelfio)



Stampa circolare dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, Sezione A, Settore civile e ambientale, n° 8324. Il testo della stampa include: ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO, DOTT. ING. MARCO D'ADDELFIO, Sez. A, Settore civile e ambientale, n° 8324, PALERMO.

Il Consulente della Curatela
(ing. Giuseppe D'Addelfio)



Stampa circolare dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, n° 3145. Il testo della stampa include: ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO, Ing. D'ADDELFIO GIUSEPPE, N° 3145, PALERMO.

