

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

FALLIMENTO n. 6/2021 R.G.

G.D.: Dott.ssa Ester Difrancesco

Curatore: Avv. Luigi Culora

=====

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Redatta nell'ambito del procedimento n. 6/2021 R.G. per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, con attiguo giardino, sito in Bompensiere (CL), tra la via Principe di Scalea, nn. 79 – 81, e la via Europa (già via Piana delle Giarre).

=====

Lo scrivente geom. Vincenzo Messina, con studio tecnico in via San Francesco d'Assisi n. 32 a Mussomeli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n. 1320, ha redatto la presente perizia estimativa su incarico del Curatore Avv. Luigi Culora, così per come autorizzato dal Giudice Dott.ssa Ester Difrancesco in data 27.05.2021.

1 - ATTIVITA' PRELIMINARI E PROPEDEUTICHE

L'accesso e la ricognizione del fabbricato è stata effettuata in data 25.08.2021, procedendo all'ispezione di tutte le parti accessibili dell'edificio ed effettuando le riprese fotografiche.

In alcune parti dell'immobile non è stato possibile condurre l'accesso diretto poiché l'ambiente interessato, o vani adiacenti utili all'accesso, risultano in cattivo stato tale da impedirne il raggiungimento. Nonostante tali difficoltà con il sopralluogo effettuato è stato possibile raggiungere un grado di conoscenza sufficiente allo scopo di che trattasi, sia

in ordine all'entità delle unità immobiliari (UIU), alla loro distribuzione, consistenza ed ogni altro elemento utile alla stima.

Il sopralluogo ha interessato anche il terreno retrostante l'edificio, interessato dalle presente attività

Occorre, a carattere preliminare rilevare che il corpo di fabbrica, inteso come un unico elemento strutturale posto su due elevazioni fuori terra, si compone di n. 8 unità immobiliari. La presente stima riguarda n. 7 unità (nello specifico i subalterni: 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8 avanti meglio descritti), mentre l'unità immobiliare distinta al subalterno 7, sempre della particella 23 del foglio di mappa 6, posta al piano primo, risulta estranea al procedimento in quanto appartenete ad altra proprietà.

2 – TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

La proprietà, delle unità immobiliari oggetto di stima e del terreno attiguo, risulta ascrivita

[REDACTED]

[REDACTED]

con titolarità piena in misura di 1000/1000.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPLESSO

La parte del **fabbricato**, oggetto della presente perizia, si compone di sette (7) unità immobiliari urbane, tutte con titolarità omogenea come indicato al precedente punto 2..

In catasto l'immobile è censito alla particella 23 del foglio di mappa n. 6 ed i subalterni sono così distinti:

Sub.	Categ.	cl.	Piano	consistenza	superf.Cat.	Rendita
1	C/2	1	T	18		26,96
2	A/5	1	T	1 vano	46	12,91
3	A/5	1	T	1 vano	62	12,91
4*	C/2	1	T	72	92	107,84

(*) graffiato al subalterno 1 della particella 62, sempre del foglio 6

5	C/2	1	T	41	52	61,64
6	A/4	1	1	3 vani	85	65,07
8	A/4	1	1	2,5 vani	78	54,23

L'appezzamento di **terreno**, adiacente al fabbricato, si estende per 1.061,00 metri quadrati, e risulta censito al foglio di mappa n. 6, con le seguenti particelle:

Par.IIIa	Qualità	cl.	Superficie
1160	Uliveto	U	25 mq
1161	Uliveto	U	81 mq
1162	Uliveto	U	76 mq
1163	Uliveto	U	138 mq
1164	Uliveto	U	73 mq
1165	Uliveto	U	150 mq
1166	Uliveto	U	78 mq
1167	Uliveto	U	80 mq
1168	Uliveto	U	80 mq
1169	Uliveto	U	85 mq
1170	Uliveto	U	85 mq
1171	Uliveto	U	90 mq
1172	Uliveto	U	20 mq

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

Il **fabbricato**, ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Bompensiere, si affaccia a Sud-Ovest sulla via Principe di Scalea (corso principale del piccolo Comune).

Confina a Nord-Ovest con via Europa (già via Piana delle Giarre), a Sud-Est con fabbricati in aderenza, di proprietà aliena, ed a Nord-Est con l'attiguo giardino dello stesso proprietario.

Il **terreno**, facente parte dei beni da stimare, è ubicato alle spalle del fabbricato interessato, è contiguo al suo prospetto posteriore (limite Nord-Ovest), viene costeggiato a Nord e Nord-Est dalla via Europa (già via Piana delle Giarre), confina a Sud-Est con terreni di proprietà altrui ed a Sud / Sud-Ovest con altri fabbricati e corte, anch'essi di altrui proprietà.

Detto appezzamento di terreno è delimitato prevalentemente da muri in pietra, si sviluppa al suolo con una pendenza moderata, al suo interno figurano alberi da frutto ma allo stato attuale, nel suo insieme, il terreno si presenta poco curato con il suolo infestato di erbacce.

L'epoca costruttiva del fabbricato può essere fissata verso gli anni quaranta. Esso è quindi un vecchio fabbricato, costruito con struttura verticale in pietra locale (arenaria gessosa), solai in parte con tavelle e putrelle in ferro ed in parte realizzati con volte in gesso. Coperture realizzate con orditura portante in legno e manto in coppi siciliani.

Lo stato di conservazione è pessimo, vi sono elementi, quali solai e parti di copertura, crollati e fortemente danneggiati. Anche la muratura portante, rimasta di prima fattura mai ammodernata e/o consolidata, presenta segni di cedimento e di deterioramento.

La presenza di falle sull'involucro esterno, normalmente dedito alla protezione e conservazione dell'edificio, espongono le restanti parti all'aggressione degli agenti nocivi, in primis l'infiltrazione dell'acqua, innescando un processo esteso di deterioramento di tutti gli elementi strutturali.

In sintesi l'edificio è vecchio, fatiscente, non agibile ed a rischio di deperimento generale.

In termini dimensionali esso si sviluppa in due livelli: il piano terra, dove sono ubicate cinque (5) unità immobiliari ed il piano primo suddiviso in tre (3) subaltrni, di cui solo due unità immobiliari sono interessate dalle attività tecniche di cui alla presente perizia.

La distribuzione, in diversi subalterni, risale alla costituzione dell'immobile, alcune unità a destinazione "abitativa", composte da un solo vano e prive di servizi igienici, non dispongono di nessuna caratteristica per essere oggi inadatta all'uso cui è censita. Di seguito si riportano i dati catastali con l'aggiunta della superficie commerciale, determinata dallo scrivente sulla base delle planimetrie esistenti e dello stato dei luoghi.

Fg 6 Part. 23 Sub 1 – Magazzino a PT, consistenza 18 mq, Rendita 26,96

Superficie commerciale mq 19,40

Fg 6 Part. 23 Sub 4 – Magazzino a PT, consistenza 72 mq, Rendita 107,84

graffato in uno con il subalterno 1 della particella 62

Superficie commerciale mq 88,00

A sommare area a cortile di mq. 25,40

Fg 6 Part. 23 Sub 5 – Magazzino a PT, consistenza 41 mq, Rendita 61,64

Superficie commerciale mq 51,40

Fg 6 Part. 23 Sub 2 – Abitazione a PT, consistenza 1 vano (mq 46), Rendita 12,91

Superficie commerciale mq 25,20

Fg 6 Part. 23 Sub 3 – Abitazione a PT, consistenza 1 vano (mq 62), Rendita 12,91

Superficie commerciale mq 50,40

Fg 6 Part. 23 Sub 6 – Abitazione a P1, consistenza 3 vano (mq 85), Rendita 65,07

Superficie commerciale mq 73,00

Fg 6 Part. 23 Sub 8 – Abitazione a P1, consistenza 3 vano (mq 85), Rendita 65,07

Superficie commerciale mq 60,40

A sommare area a terrazzo di mq. 15,50

Per quanto concerne la consistenza catastale delle ben n. 13 particelle di terreno, formante comunque un unico lotto omogeneo, risulta essere di metri quadrati 1061 (millesessantuno).

5 – CONSIDERAZIONI DI MERITO E CRITERIO DI STIMA

In campo estimativo la valutazione di un bene va eseguita sempre tenendo conto ed avendo riguardo della finalità che promuove la stima. Infatti una cosa è ricercare il più probabile valore di mercato di un bene, che significa stimare / prevedere il prezzo di realizzo che si avrà una volta immesso il bene sul mercato e quindi dipendente e suscettibile dall'economia del mercato (domanda e offerta). Un'altra cosa, ben diversa, è operare una stima per attribuire un valore di un bene, ad esempio, da sommare ad un compendio ereditario da dividere in quote omogenee. In questo caso infatti, a prescindere dalle condizioni di mercato, la stima (o progetto divisionale) assume un valore "relativo" volto alla formazione e determinazione di lotti omogenei ed equivalenti.

In altre parole la stima può:

- a) Ricercare il valore del bene ricavabile se messo in vendita;
- b) Ricavare il valore materiale e sostanziale del bene a prescindere dal mercato.

Altro elemento rilevante, in ordine al criterio di stima avanti impiegato, assume la circostanza per cui nel piccolo Comune di Bompensiere **il mercato immobiliare dei fabbricati è veramente esiguo e non riveste un carattere di ordinarietà**. Ed invero molto spesso i valori reali di scambio in compravendita, o tra domanda ed offerta, sono al di sotto dei valori catastali, salvo isolate eccezioni che, come tali, non sono pertinenti per un'analisi sintetica-comparativa.

Nel territorio, interessato dalla presente del bene in esame, il mercato immobiliare non riveste un carattere di ordinarietà in quanto gli scambi sono occasionali e i prezzi sono determinati e influenzati dalle esigenze dei soggetti coinvolti, di volta in volta, nelle singole contrattazioni. Gli immobili inutilizzati e disponibili sul mercato sono tanti e compongono un'offerta sensibilmente superiore alla domanda. Quest'ultima si presenta nelle rare ed isolate esigenze di acquistare un immobile nel piccolo comune.

In conseguenza delle superiori considerazioni, atteso la finalità per cui la presente perizia viene richiesta, nonché viste le condizioni di mercato, risulta indicato ed appropriato determinare il valore del bene procedendo con una **stima mediante metodo "COMPARATIVO"**, cioè per comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

Per completezza di informazione, non risulta perseguibile né appropriato determinare il valore dei beni ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5, del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986 e s.m.i. (valore in funzione alla rendita catastale). Ciò perché i dati catastali sono impari, basti osservare, ad esempio, le unità immobiliari Subalterno 2 e Subalterno 3, esse pur avendo una superficie commerciale l'una la metà dell'altra, in ordine alla rendita catastale assumerebbero lo stesso valore, ed infatti:

Fg 6 Part. 23 Sub 2 – Abitazione a PT - Rendita 12,91 x 126 = Valore = €. 1630,00

A fronte di superficie commerciale mq 25.20

Fg 6 Part. 23 Sub 3 – Abitazione a PT - Rendita 12,91 x 126 = Valore = €. 1630,00

A fronte di superficie commerciale mq 50.40

6 - ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

FABBRICATO

Durante le ricerche dei dati comparativi di mercato si sono individuate tre gruppi tipologici, distinti come segue:

1) immobili attuali, inteso per unità immobiliari di uso corrente, abitabili e non necessitanti di interventi manutentivi e di ristrutturazione – TIPOLOGIA 1;

2) immobili in buone condizioni statiche ma necessitanti di interventi di ristrutturazione e di adeguamento alle esigenze abitative correnti – TIPOLOGIA 2;

3) immobili vetusti, non agibili, pericolanti e comunque non utili a meno di un'azione di

ristrutturazione pesante mediante parziale e/o totale attività di demolizione e ricostruzione – TIPOLOGIA 3.

Per le prime due tipologie sono state reperite ed individuate contrattazioni notarili tra soggetti privati, mentre per la terza tipologia sono stati individuati beni rientrati in una “cessione di diritti reali a titolo oneroso”, confluiti in atto pubblico, avente tra i contraenti, soggetti privati da un lato ed il Comune di Bompensiere dall'altra parte, il tutto finalizzato all'interesse del soggetto pubblico all'acquisizione bonaria per l'attuazione di un programma di edilizia popolare.

E' ovvio che la terza tipologia di beni comparabili rispecchia la tipologia dell'immobile in esame. Tuttavia sono stati acquisiti anche i dati riguardanti le altre due tipologie di immobili, ciò al fine di utilizzare il dato per aggiornare il valore, derivante dalla comparazione diretta, così da tener conto anche della “potenzialità” dei beni periziati nel contesto in cui sono allocati.

TABELLA dei comparabili reperiti – TIPOLOGIA 3:

Le unità immobiliari reperite e selezionate al riguardo, sono ricomprese e costituiscono una parte del piano particellare che ha dato luogo alla citata “cessione di diritti reali a titolo oneroso” tra Comune e Privati. Essi sono così distinti:

Fog.	P.Illa	Sub	Cat. Cl.	vani	superficie	valore	€/mq
6	239	1	A/5 2	1,5	33,00	1.400,00	42,42
6	239	3	A/5 3	1	19,00	1.100,00	57,89
6	239	2	A/5 3	1	21,00	1.100,00	52,38
6	235		A/5 2	4	90,00	3.600,00	40,00
6	239	4	A/5 3	3	71,00	3.250,00	45,77

TABELLA dei comparabili reperiti – TIPOLOGIA 2:

Nella seguente elencazione vengono omessi dati sensibili riconducibili a soggetti terzi,

ma l'esatta corrispondenza è comunque conservata dallo scrivente perito.

A) Compravendita immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via Principe di Scalea, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza: Vani 4,5 Superficie 105 mq, disposta su due livelli (PT e P1).

Prezzo: €. 12.000,00

Epoca del dato: Ago. 2014

B) Compravendita immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via Principe di Scalea, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza: Vani 8,5 Superficie 153 mq, disposta su tre livelli (PT, P1 e P2).

Prezzo: €. 12.000,00

Epoca del dato: Lug. 2017

C) Compravendita immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via Caltanissetta, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza: Vani 6,5 Superficie 129 mq, disposta su due livelli (PT e P1).

Prezzo: €. 15.000,00

Epoca del dato: Nov. 2019

D) Compravendita immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via Della Repubblica, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza: Vani 4,5 Superficie 89 mq, disposta su due livelli (PT e P1).

Prezzo: €. 16.000,00

Epoca del dato: Lug. 2018

TABELLA dei comparabili reperiti – TIPOLOGIA 1:

Anche in questo caso, nella seguente elencazione vengono omessi dati sensibili riconducibili a soggetti terzi, ma l'esatta corrispondenza è comunque conservata dallo scrivente perito.

E) Immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via Della Regione Siciliana, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza: Vani 7,5 Superficie 208 mq, disposta su due livelli (PT e P1).

Valore: €. 32.000,00

Epoca del dato: Gen. 2020

F) Immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via San Francesco, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza:

Sub.	Categ.	cl.	Piano
------	--------	-----	-------

11	A/3	2	3
----	-----	---	---

7	C/2	2	T
---	-----	---	---

4	C/6	1	S1
---	-----	---	----

Valore in uno: €. 63.500,00

Epoca del dato: Nov. 2018

G) Immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via San Francesco, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza:

Sub.	Categ.	cl.	Piano
------	--------	-----	-------

10	A/3	2	2
----	-----	---	---

5	C/2	2	T
---	-----	---	---

3	C/6	1	S1
---	-----	---	----

Valore in uno : €. 65.800,00

Epoca del dato: Nov. 2018

H) Immobile urbano destinato a civile abitazione, sito in Bompensiere nella via San Francesco, ricadente nel foglio di mappa 6.

Consistenza:

Sub.	Categ.	cl.	Piano
------	--------	-----	-------

9	A/3	2	1
---	-----	---	---

8	C/2	2	T
---	-----	---	---

6	C/6	1	T
---	-----	---	---

Valore in uno : € 56.700,00

Epoca del dato: Nov. 2018

TERRENO

In ordine al reperimento di comparabili per la definizione della stima del terreno adiacente il fabbricato, sulla base di perizia estimativa condotta precedentemente dallo scrivente, in **zona agraria** nel territorio del Comune di Bompensiere è stato possibile determinare un valore medio di €/ha 8.500

7 - ANALISI DEL VALORE DI STIMA

Come si evince dai dati in **TABELLA dei comparabili – TIPOLOGIA 3** i valori a metro quadrato oscillano da €/mq 40 ad €/mq 58. Procedendo con il calcolo della media ponderata (sommatoria dei valori fratto sommatoria delle superfici) otteniamo un valore unitario pari ad €. 44,66 per metro quadrato di immobile, arrotondato ad **€/mq 45,00**.

Esso costituisce il valore medio per immobili vetusti, non agibili, pericolanti e comunque non utili a meno di un'azione di ristrutturazione pesante mediante parziale e/o totale attività di demolizione e ricostruzione.

8 – ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE

Così per come indicato in precedenza, la tipologia 3 di beni comparabili rappresenta il riferimento oggettivo dei beni da stimare, in quanto detti immobili si rispecchiano tra loro in termini di condizioni temporali, tipologiche e dello stato di degrado in cui versano.

In questo capitolo si individua un coefficiente di adattamento del valore unitario come

Superficie commerciale mq 51,40 Valore 2.800,00

Fg 6 Part. 23 Sub 2 – Abitazione a PT, consistenza 1 vano (mq 46), Rendita 12,91

Superficie commerciale mq 25,20 Valore 1.400,00

Fg 6 Part. 23 Sub 3 – Abitazione a PT, consistenza 1 vano (mq 62), Rendita 12,91

Superficie commerciale mq 50,40 Valore 2.800,00

Fg 6 Part. 23 Sub 6 – Abitazione a P1, consistenza 3 vano (mq 85), Rendita 65,07

Superficie commerciale mq 73,00 Valore 4.000,00

Fg 6 Part. 23 Sub 8 – Abitazione a P1, consistenza 3 vano (mq 85), Rendita 65,07

Superficie commerciale mq 60,40 Valore 3.300,00

Terreno contiguo al fabbricato, composto da n. 13 particelle così per come distinte al capitolo 3

Superficie 1061 mq x €/mq 2,54 (circa 25.500,00 €/Ha) Valore 2.700,00

il valore del fabbricato, con attiguo giardino, sito in Bompensiere (CL), tra la via

Principe di Scalea, nn. 79 – 81, e la via Europa (già via Piana delle Giarre), di

proprietà [REDACTED] viene stimato in euro 22.900,00

7 - CONCLUSIONI

E' parere dello scrivente che, sulla base di tutte le considerazioni rese nella presente, il valore di mercato come sopra determinato (euro ventiduemilanovecento – 22.900), rappresenta il probabile prezzo di realizzo che si può avere, una volta immesso il bene sul mercato. Sulla base delle stesse considerazioni esposte permane un franco di indeterminatezza derivante dalla circostanza per cui nel piccolo Comune di Bompensiere il mercato immobiliare non riveste carattere di ordinarietà.

Si allegano gli elaborati documentali prodotti.

Mussomeli,

IL PERITO



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

FALLIMENTO n. 6/2021 R.G.

G.D.: Dott.ssa Ester Difrancesco

Curatore: Avv. Luigi Culora

=====

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Redatta nell'ambito del procedimento n. 6/2021 R.G. per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, con attiguo giardino, sito in Bompensiere (CL), tra la via Principe di Scalea, nn. 79 – 81, e la via Europa (già via Piana delle Giarre).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA























TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

FALLIMENTO n. 6/2021 R.G.

G.D.: Dott.ssa Ester Difrancesco

Curatore: Avv. Luigi Culora

=====

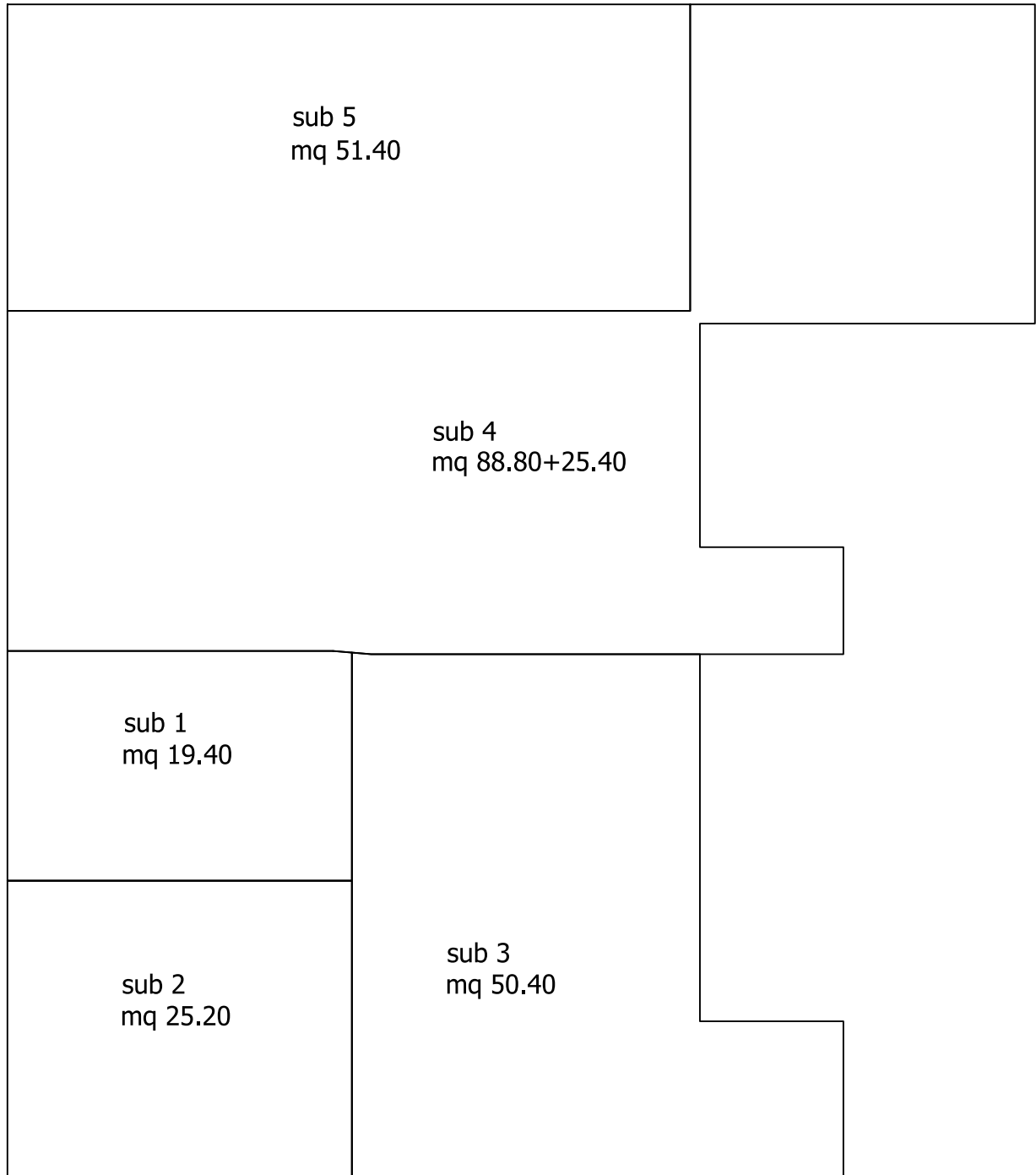
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Redatta nell'ambito del procedimento n. 6/2021 R.G. per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, con attiguo giardino, sito in Bompensiere (CL), tra la via Principe di Scalea, nn. 79 – 81, e la via Europa (già via Piana delle Giarre).

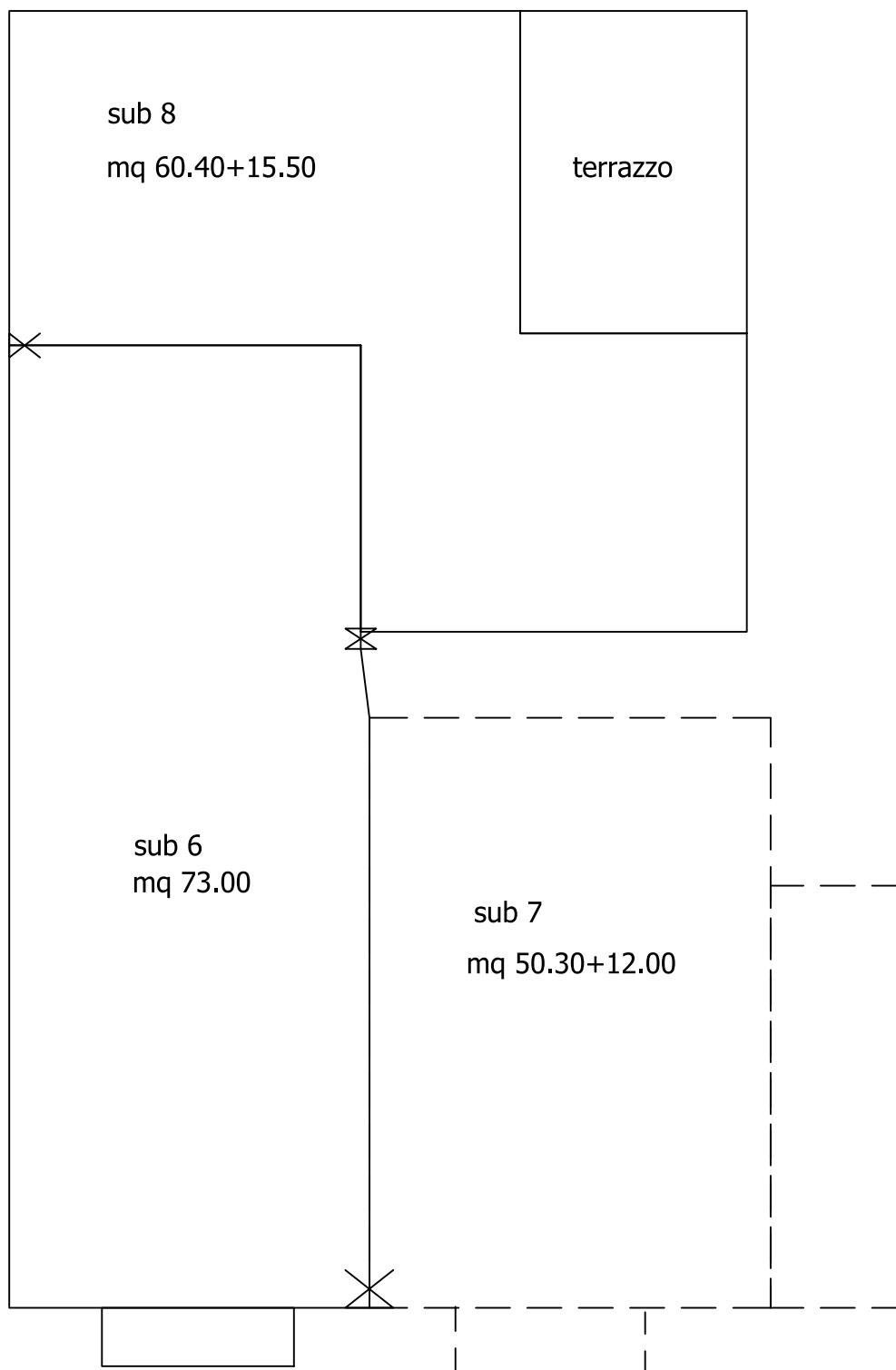
STRALCI PLANIMETRICI



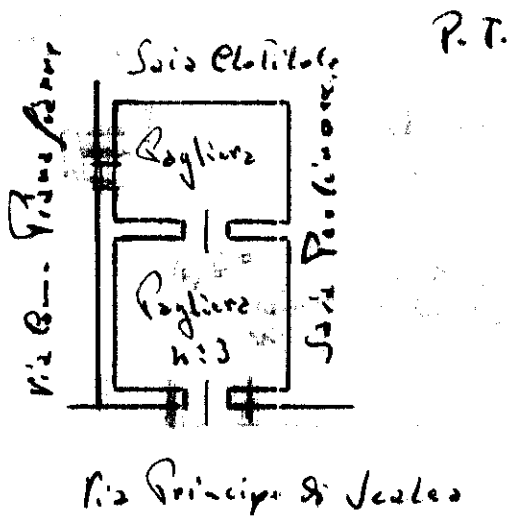
Comune di Bompensiere
Foglio 6 particella 23 sub 1-2-3-4-5
SCHEMA DISTRIBUZIONE U.I.U
Piano Terra



Comune di Bompensiere
Foglio 6 particella 23 sub 6-8
SCHEMA DISTRIBUZIONE U.I.U
Piano Primo



Ditta
Allegata



ORIENTA



SCALA DI

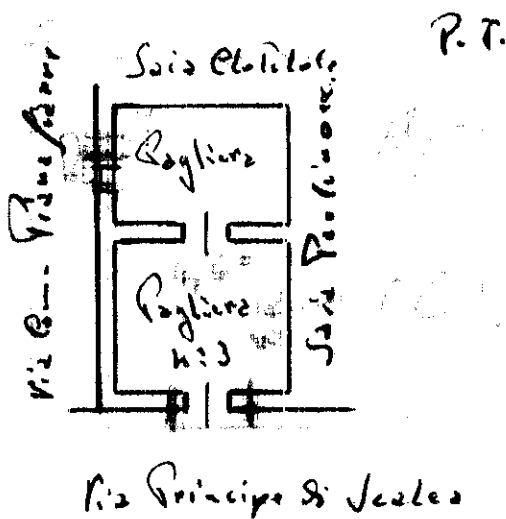
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato dal

[Signature]
Titolo, nome e cognome del

Ditta

Allegata



ORIENTA



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

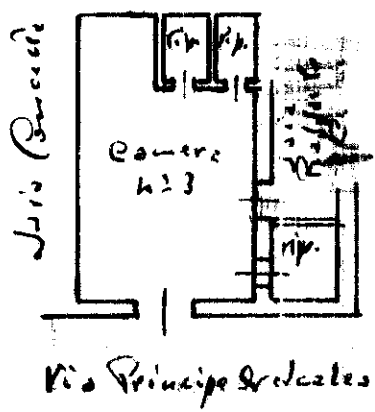
Compilato dal

Ditta

Alleg



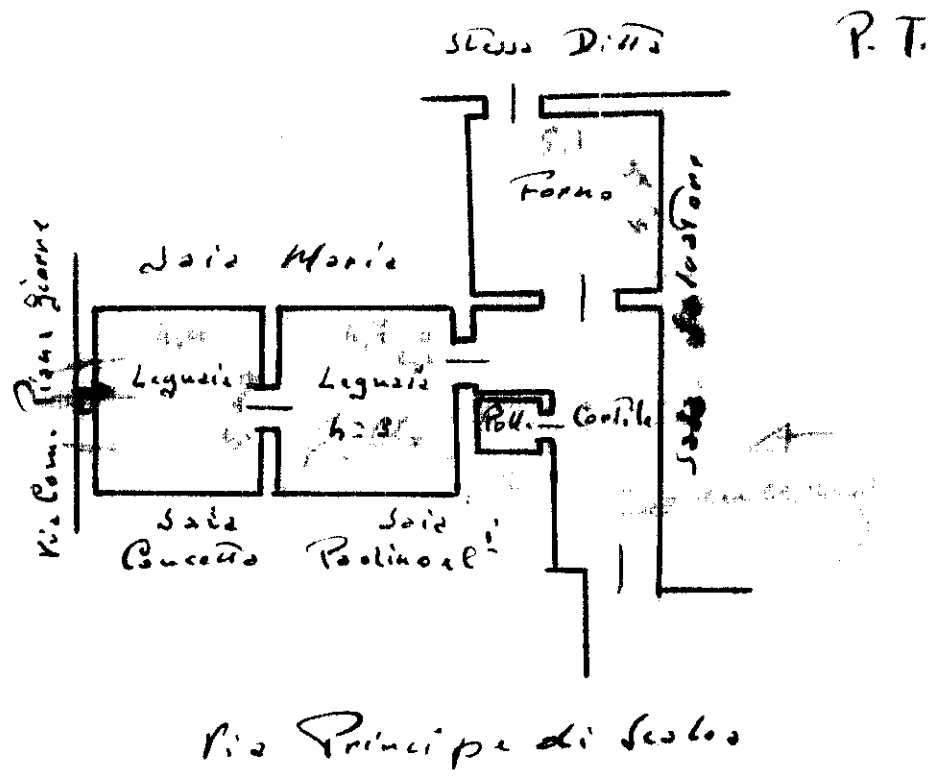
Salò Elettr. P.T.



ORIENTAMENTO

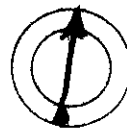


SCALA DI 1:1000



0714.1517

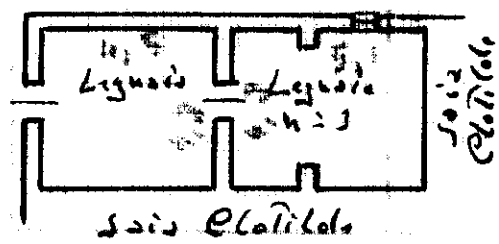
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.

Via Com. Pavesi delle Pavesi

SPAZIO D'US



P.T.

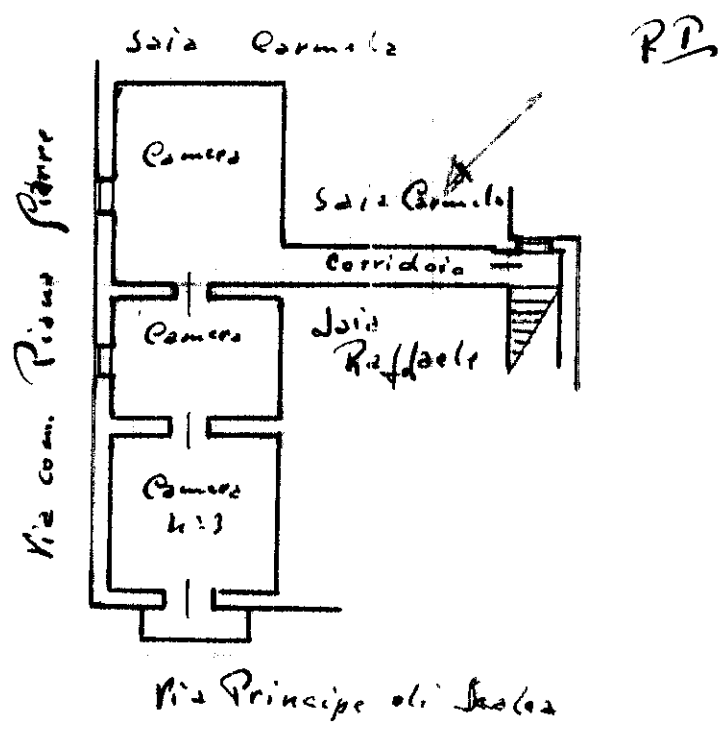


ORIENTAMEN



SCALA DI 1. 2

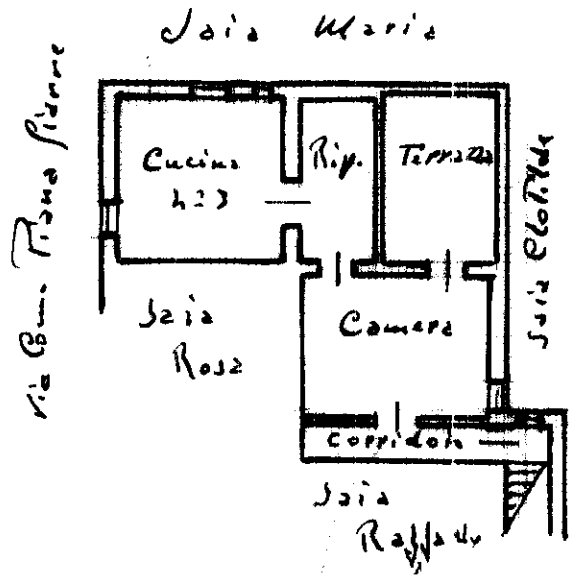
Ditta
Allegata



ORIENTAME



SCALA DI 1.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da *Franco Salati*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)