

Ing. Gian Franco Messina
Via Enzo ed Elvira Sellerio, 19 - 90141 Palermo (PA)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
di [REDACTED] **(RG n. 15/2024)**
(curatore DR. FABRIZIO COLOMBO)

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
del compendio immobiliare della liquidazione giudiziale di [REDACTED]

Palermo li, 9 ottobre 2024

ing. Gian franco Messina

INDICE

-:-

1.	INCARICO E QUESITI	1
2.	SOPRALLUOGO E VERBALE	3
3.	DESCRIZIONE DEI BENI E STATO DI CONSERVAZIONE	3
4.	STIMA DEI BENI	5
5.	RIEPILOGO	8

1. Incarico e quesiti.

Lo scrivente Dr. Ing. Gian Franco Messina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8062 Sez. A, in data 11.06.2024 è stato nominato dal dr. Fabrizio Colombo, nella qualità di curatore designato nell'ambito della liquidazione giudiziale n. 15/2024 RG della [REDACTED], di redigere la presente perizia tecnica di stima avente ad oggetto il compendio immobiliare della sig.ra [REDACTED]

In particolare, con la suddetta nomina è stato chiesto quanto segue:

A) Predisponga il Perito una relazione peritale attenendosi a quanto previsto dall'art. 173-bis, comma 1, disp. att. c.p.c., integrata con le indicazioni di cui ai seguenti punti:

- 1) Nel descrivere gli immobili, indichi le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**
- 2) Evidenzi:**
 - 2.1 - situazione di pericolo e/o necessita di urgente manutenzione degli immobili, anche in relazione all'eventuale presenza di rifiuti;**
 - 2.2 - eventuali difformità edilizie e catastali indicando, sede del caso, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e fornendo un preventivo di spesa;**
- 3) Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro individuazione o formazione;**
- 4) dica, nel caso in cui l'immobile sia di competenza della procedura solo pro quota, se esso sia divisibile in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. nonchè dall'art. 181 disp. att. c.p.c., procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio ed esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; fornisca, in ogni caso, la valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;**

- 5) fornisca inoltre le seguenti informazioni per l'acquirente virgola in ipotesi di immobile sito in contesto condominiale:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia;
 - eventuali cause in cui sia parte il condominio;
- 6) allegghi alla relazione:
- 6.1 - documentazione fotografica interna ed esterna dei beni stimati e di tutti gli ambienti;
 - 6.2 - la planimetria e/o estratto di mappa catastale del bene (da cui si evincano i confini); la visura storica catastale attuale; estremi e/o copia della concessione o della licenza edilizia, dai eventuali atti di sanatoria e virgola in generale, dai titoli abilitativi e di agibilità; estremi e/o copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione, nonché ogni eventuale documentazione ritenuta utile alla vendita;
 - 6.3 - misura di ispezione ipotecaria effettuate a supporto della propria relazione;
- 7) Determina il valore del compendio immobiliare con espresso e compiuta indicazione del criterio di stima adottato, citando le fonti informative a cui ha fatto riferimento, esponendo analiticamente gli adeguamenti alle correzioni della stima effettuata in considerazione delle caratteristiche oggettiva e dello Stato di conservazione dell'immobile, applicando, o è ritenuto, un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Vale segnalare sin da subito che, dagli accertamenti ipotecari eseguiti dal sottoscritto su tutto il territorio nazionale (cfr.doc. all. n. 1), [REDACTED] è risultata proprietaria dei seguenti cespiti:

A).- quota di 1/3 di immobile, sito in Camporeale (PA) alla via Venza n. 19, angolo via Minghetti, censito in catasto al foglio 11, particelle 3087 sub 1 e 2.

B).- quota di 4/6 di immobile sito in Camporeale (PA) alla via Venza 19, censito in catasto al foglio 11, particella 1099 sub 3.

2. Sopralluogo e verbale.

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, in data 5.8.2024 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili di proprietà della [REDACTED] sito in Camporeale alla via Venza n. 19.

In quella sede, ottenuta la presenza della intestataria, con riferimento al cespite sopra indicato con la lettera A, sono stati estratti rilievi fotografici e si è proceduto ad un esame visivo dello stato di manutenzione. Mentre non si è potuto accedere al cespite B in quanto la [REDACTED] non era in possesso delle chiavi di accesso.

Delle suddette operazioni è stato redatto apposito verbale (cfr. doc. all. n. 2).

Successivamente, in data 18.09.2024, il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'ufficio Tecnico del Comune di Camporeale, dove ha reperito la documentazione tecnica relativa agli immobili.

3. Descrizione dei beni e stato di conservazione.

Entrambi cespiti oggetto della presente perizia si trovano nell'agglomerato urbano del Comune di Camporeale (PA), piccolo centro agricolo ubicato tra le colline a cavallo tra le province di Palermo e Trapani, con una popolazione di circa 3.500,00 abitanti.

A).- quota di 1/3 dell'immobile A (foglio 11, particelle 3087 sub 1 e 2) di proprietà della

[REDACTED]
Trattasi di una palazzina autonoma (non in condominio) composta da piano terra, primo e secondo piano e sottotetto, posta ad angolo della via Venza con la via Minghetti, con accesso dalla via Venza n. 21, della superficie totale di mq 74,58, per come risultante dal progetto *illo tempore* presentato unitamente alla richiesta di concessione edilizia. La struttura è realizzata in calcestruzzo armato e risulta ben rifinita sia nelle parti interne che sui prospetti. Questi ultimi sono prospicienti la via Venza e la via Minghetti e sono entrambi muniti di balcone unico con ringhiera in ferro battuto. Anche gli infissi sono di buona fattura e realizzati in

legno nella parte interna, Esternamente vi sono persiane in alluminio e le porte interne sono in legno. La pavimentazione è in piastrelle mentre la scala è realizzata in marmo di travertino. I servizi igienici sono in buone condizioni e la cucina è pavimentata con piastrelle in cotto. Avuto riguardo alla superficie abitabile essa è composta dal piano terra destinato a garage esteso mq. 18,90, dal primo piano esteso mq 21,61, dove si trova la cucina, dal secondo piano esteso mq 19,05 e dal sottotetto esteso mq 15,02, utilizzati come zona letto (cfr. doc. all. n. 3).

L'immobile (quota) è pervenuto alla sig. [REDACTED] per successione *ex lege* del marito [REDACTED]

Essa venne realizzata da tale [REDACTED], che lo aveva costruito in forza di licenza edilizia n.ro 8 del 4.1.1990 in virtù del progetto a tal uopo presentato (cfr. doc. all. nn. 5 e 6). L'abitabilità venne rilasciata dal Comune di Camporeale il 15.7.1993 (cfr. doc. all. n. 7).

Il cespite era stato acquistato dal defunto marito da potere del già citato [REDACTED]

dei RR.II. di Trapani (cfr. doc. all. n. 8).

Catastalmente, le particelle 3087 sub 1 e 2 del foglio 11 sono derivate dalla soppressione della particella 1100, con la quale era originariamente censita l'area sulla quale è stato realizzato l'immobile, oggetto di licenza di costruzione (cfr. doc. all. 9).

Le restanti quote di proprietà appartengono per 1/3 [REDACTED]

Trattandosi di una palazzina costituita da diversi piani collegati tra loro da un'unica scala, che non potrebbero comunque costituire beni autonomi esso non è divisibile.

Non vi sono situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione dell'immobile.

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico l'immobile risulta regolare.

B).- quota di 4/6 dell'immobile B (foglio 11, particella 1099 sub 3) di proprietà di [REDACTED]

Trattasi di un magazzino autonomo (non in condominio) sito in Camporeale, via Venza n. 22 già n. 19, acquistato da potere del Comune di Camporeale dalla sig.ra [REDACTED] in data 11.11.2009 [REDACTED], con atto a [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. doc. all. n. 10). Alla morte del marito, la sig.ra [REDACTED] che era già proprietaria della quota di 1/2, ha acquisito un ulteriore terzo del cespite.

Dalla lettura dell'atto di compravendita si evince che al momento dell'acquisto l'immobile consisteva in un'area di risulta dalla demolizione di un fabbricato distrutto dal sisma del gennaio 1968, della superficie di mq. 25, confinante con via Venza, proprietà degli acquirenti e proprietà [REDACTED] (cfr. doc. all. n. 11).

Catastalmente, l'immobile risulta censito al foglio 11, particella 1099 sub 3 (cfr. doc. all. n. 12).

Le restanti quote di proprietà appartengono per la quota di 1/6 [REDACTED]

Vista la limitata estensione e l'unico accesso l'immobile risulta indivisibile.

Non vi sono situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione.

Sotto il profilo edilizio ed urbanistico l'immobile risulta regolare.

4. Stima dei beni

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico si possono utilizzare principalmente due metodi: il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nello stabilire il valore del bene mediante una comparazione che tenga in considerazione il valore di beni analoghi. Il metodo analitico, invece, tiene conto del reddito che l'immobile da stimare è in grado di produrre oggi ed in futuro.

Anche in considerazione della circostanza che molto spesso la stima analitica produce risultati molto distanti dal reale valore di mercato, dalla comprovata esperienza degli ultimi anni fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico.

A fronte di quanto sopra, al fine di procedere con la valorizzazione dei beni, il sottoscritto ha effettuato le seguenti attività:

Criterio a).- indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto della stima mediante consultazione del web e, segnatamente, dei siti delle agenzie immobiliari che hanno in carico immobili ubicati nel medesimo luogo, quali *www.immobiliare.it* e *www.idealista.it*.

Criterio b).- consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) istituita presso l'Agenzia del Territorio, secondo la posizione geografica, la destinazione d'uso e le caratteristiche conservative del bene.

Si segnala che l'apprezzamento del valore di mercato risultante dai valori OMI si basa sulla totalità delle compravendite immobiliari effettuate nelle zone omogenee di riferimento, per come risultanti dalla banca dati degli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari, che rappresentano la situazione del mercato in base al rapporto tra domanda e offerta, ma soprattutto tenendo conto dei prezzi effettivi riportati nei rogiti notarili (o scritture private autenticate).

A).- Immobile con accesso in via Venza 21 (fg. 11 p.lla 3087 sub 1 e 2).

Criterio a): Per immobili ubicati nello stesso Comune, posti attualmente in vendita, sono stati individuati diversi valori, la cui media è pari ad euro 409,00 mq (cfr. doc. all. n 12). Secondo tali valori, avendo l'immobile una superficie pari ad euro 74,58, il valore di stima è pari ad euro 30.503,00.

Criterio b): Nel Comune di Camporeale (PA), la banca OMI registra per le abitazioni civili un valore di mercato riferito all'anno 2023, secondo semestre, variabile da un minimo di €. 480,00 mq ad un massimo di €. 660,00 mq (cfr. doc. all. n 13).

A fronte delle buone condizioni dell'immobile, sia dal punto di vista dello stato di manutenzione generale sia delle rifiniture interne ed esterne, ma non trattandosi comunque

di un cespite di particolare pregio, si ritiene opportuno considerare la media tra i valori minimo e massimo sopra indicati, ottenendo l'importo di euro 570,00 mq.

Essendo la superficie dell'immobile pari a mq 74,58, il valore di mercato del cespite secondo la banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta pari ad euro 42.510,00.

Facendo la media tra i valori di stima ottenuti con i due criteri a) e b) utilizzati, si ottiene un valore di euro 36.506,00 (489,50 mq).

In ragione della circostanza che notoriamente il comune di Camporeale è stato colpito già da diversi anni da un fenomeno di forte spopolamento (così come molti altri comuni dell'entroterra siciliano), con la conseguenza che il mercato immobiliare del luogo ha subito una notevole contrazione, si è ritenuto opportuno effettuare una riduzione sul valore medio come sopra ottenuto pari al 20%, ottenendo, così, un valore finale dell'immobile pari ad euro 29.204,00 (391,59 mq).

CONCLUSIONI: Facendo una media tra i valori come sopra ottenuti utilizzando i metodi sopra rappresentati, il valore dell'immobile con accesso in via Venza 21 (fg. 11 p.lla 3087 sub 1 e 2) risulta pari ad euro 29.204,00, pertanto **il valore della quota pari ad 1/3 della piena proprietà di pertinenza di [REDACTED] risulta pari ad euro 9.734,00.**

B).- Immobile con accesso da via Venza 22 (foglio 11, particella 1099 sub 3).

Criterio a): non sono state reperite alcune transazioni con riferimento alla tipologia dell'immobile oggetto di stima.

Criterio b): nel Comune di Camporeale (PA), la banca dati OMI registra per i magazzini/box un valore di mercato riferito all'anno 2023, secondo semestre, variabile da un minimo di €. 375,00 mq ad un massimo di €. 540,00 mq (cfr. doc. all. n 13).

In ragione di quanto già detto sopra circa la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Camporeale, nonchè della circostanza che l'immobile risulta lasciato al grezzo, si ritiene opportuno considerare il valore minimo, applicando un ulteriore abbattimento del 20%, pervenendo così ad una stima di euro 300 mq.

Essendo la superficie dell'immobile di mq 25, il valore di mercato del cespite secondo la banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta pari ad euro 7.500,00.

CONCLUSIONI: A fronte della suindicata valorizzazione, la quota pari a 4/6 della piena proprietà di pertinenza di Bono Vincenza risulta pari ad euro 5.000,00.

- § -

RIEPILOGO

A) la quota pari ad 1/3 della piena proprietà dell'immobile sito in Camporeale (PA) alla via Venza 21, censito in catasto al fg. 11 p.lla 3087 sub 1 e 2, di proprietà di [REDACTED] risulta pari ad euro 10.750,00.

B) la quota pari a 4/6 della piena proprietà dell'immobile sito in Camporeale (PA) alla via Venza 22, censito in catasto al fg. 11 p.lla 1099 sub 3 di pertinenza di [REDACTED] risulta pari ad euro 5.000,00.

-:-

I beni possono essere venduti in due distinti lotti, come appresso specificati:

LOTTO 1: quota pari ad 1/3 della piena proprietà dell'immobile sito in Camporeale (PA) alla via Venza 21, censito in catasto al fg. 11 p.lla 3087 sub 1 e 2, prezzo di vendita euro 10.750,00.

LOTTO 2: quota pari a 4/6 della piena proprietà dell'immobile sito in Camporeale (PA) alla via Venza 22, censito in catasto al fg. 11 p.lla 1099 sub 3, prezzo di vendita euro 5.000,00.

Tanto il sottoscritto tecnico doveva in adempimento dell'incarico conferitogli.

Palermo, 9 ottobre 2024

Dott. Ing. Gian Franco Messina

ALLEGATI

1.	Esiti ispezioni ipotecarie su [REDACTED] su tutto il territorio nazionale
2.	Verbale di sopralluogo del 5.8.2024
3.	Rilievi fotografici sull'immobile via Venza 21, fg. 11, part. 3087 sub 1 e 2
4.	Nota di trascrizione della successione <i>ex lege</i> di [REDACTED]
5.	Copia licenza edilizia n. 8/1990
6.	Progetto per la costruzione del fabbricato di cui alla licenza edilizia
7.	Abitabilità rilasciata dal Comune di Camporeale il 15.7.1993
8.	Visura catastale storica su [REDACTED]
9.	Visura catastale storica su immobile fg. 11. p.lla 1100
10.	Nota di trascrizione atto di compravendita immobile fg 11 p.lla 1099 sub 3
11.	[REDACTED]
12.	visura catastale storica su immobile fg 11 p.lla 1099 sub 3
13.	Rilievi fotografici su immobile via Venza 22 (già 19)
14.	Indagini web su vendite immobiliari
15.	Tabella valori OMI comune Camporeale 2° sem 2023