

## Perizia Tecnica di stima del compendio immobiliare

Il sottoscritto geom. Silvio Termini, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Palermo al [REDACTED] e domiciliato presso il proprio studio tecnico in [REDACTED] è stato incaricato dall'avv. [REDACTED] curatore fallimentare, di redigere la presente perizia e tutti gli elaborati necessari alla stima degli immobili di cui meglio infra.

Aderito all'incarico lo scrivente si è recato più volte sui luoghi ove, alla presenza della parte, ha accertato quanto segue:

### **Capo I – premesse e descrizione generale degli immobili**

Con sentenza n. [REDACTED] veniva dichiarata fallita la ditta

il cui socio unico risulta essere [REDACTED] nato a Termini Imerese il

Il compendio immobiliare in capo al fallito risulta essere il seguente:

**A)** intera palazzina in Cerda (PA) via Vivirito sn (3 unità immobiliari);

**B)** [REDACTED]

**C)** [REDACTED]

**D)** [REDACTED]

**E)** [REDACTED]

**Capo II – descrizione analitica dei beni immobili**

A) intera palazzina in Cerda (PA) via Vivirito sn (3 unità immobiliari);

Trattasi di una palazzina nella primissima periferia del comune di Cerda, con ingresso dalla via Vivirito.



Al suo interno sono presenti tre unità immobiliari rispettivamente di piano terra, primo, e secondo – terzo;

l'unità di piano terra è costituita da una autorimessa di mq. 110 circa ad



altezza ml. 4,00 con un grande portone in ferro che consente un comodo accesso carrabile;



Al suo interno si distingue un unico locale pilastrato con aria e luce diretta dall'esterno per mezzo di ampie finestre alte, ed un piccolo servizio igienico in nicchia ricavato nel sottoscala;

Il tutto risulta assolutamente allo stato grezzo, e privo di alcuna rifinitura;

L'unico impianto tecnologico presente è quello dell'energia elettrica, ed è anch'esso assolutamente rudimentale e privo di certificazioni;

Accanto al portone che consente l'accesso carrabile al locale suddetto, vi è un portoncino in legno che immette al vano scala condominiale che disimpegna le unità immobiliari dei piani in elevazione.

Già il piccolo androne di ingresso e l'intera scala sono assolutamente al grezzo delle murature.

Entrando, infatti, si denota la pavimentazione assolutamente assente, la scala in cemento armato priva di alcun rivestimento, le pareti laterali tamponate ma prive di alcun intonaco ed è altresì assente alcun tipo di impianto.





Anche le unità immobiliari dei piani in elevazione sono assolutamente indefinite e costituite solo dal grezzo delle strutture.

Nello specifico l'unità di piano primo è costituita dal solaio di calpestio ed i muri esterni di tamponamento, non presenta alcuna tramezzatura interna ed

alcun impianto.



Il piano soprastante (piano secondo e terzo) è priva anche della tamponatura esterna.



Le unità immobiliari di cui sopra sono distinte con i seguenti dati catastali:

- foglio di mappa 9 particella 721 subalterno 3: autorimessa di piano terra
- foglio di mappa 9 particella 721 subalterno 4: unità di piano primo in corso di costruzione

- foglio di mappa 9 particella 721 subalterno 5: unità di piano secondo e terzo in corso di costruzione

l'intera palazzina è pervenuta al [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in notar [REDACTED] del 18.03.2009 repertorio 56524 reg.to in Cefalù il 23.03.2009 al n. 470.

In seno al detto rogito si legge la regolarità urbanistica delle unità immobiliari "realizzate in forza di concessione edilizia del 14.11.1984"

In seno al rogito, inoltre, si legge che l'acquirente, pur essendo in regime di comunione legale dei beni con la moglie, ha dichiarato che la proprietà dell'immobile *de qua* risulta essere interamente sua in quanto pagato con proventi esclusivi, e la moglie, intervenuta anch'essa all'atto, ha firmato per confermare detta affermazione.

\*\*\*\*\*

### Capo III – considerazioni e stima degli immobili

Ai fini della stima, lo scrivente ha adottato un duplice canale di informazioni.

Il primo consistente nella assunzione dei dati attraverso l'osservazione dei dati

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia del

Territorio, il secondo consistente nella vera e propria stima *sintetico*

*comparativa* effettuata mediante apposita indagine del mercato locale.

L'analisi dei dati OMI ha portato ai seguenti risultati:

- valore del manufatto: *individuato quale "immobile residenziale" in*

*stato conservativo "Normale" riferito al secondo semestre 2017, ultimo*

*periodo di riferimento, **Valore Abitazioni €/mq. 305 ÷ 440***

**Valore Box €/mq. 240 ÷ 320**

**Valore Negozi €/mq. 620 ÷ 900**

L'analisi del mercato locale, mediante indagine diretta presso gli operatori del

mercato immobiliare, mediatori ed agenzie immobiliari, condotta

personalmente dallo scrivente, ha dato i seguenti risultati:

- valore dell'immobile *considerato rispondente all'ordinarietà degli*

*immobili ad uso residenziale è il seguente:*

**Valore €/mq. 500 ÷ 800**

- valore dell'immobile *considerato rispondente all'ordinarietà degli*

*immobili ad uso autorimessa/box è il seguente:*

**Valore €/mq. 300 ÷ 500**

- valore dell'immobile *considerato rispondente all'ordinarietà degli*

*immobili ad uso commerciale è il seguente:*

**Valore €/mq. 700 ÷ 1200**

A fronte di quanto detto, appare evidente la discrasia tra i due dati ottenuti.

Non appare superfluo sottolineare che, persino l'agenzia del territorio, nella lettura dei dati OMI non lesina di definire i valori pubblicati quali *“puramente consultivi” e pertanto* suscettibili di variazione  $\pm 20\%$ , ed afferma che *“L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima ... Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo”*.

Quanto sopra si palesa nel fatto che il professionista che effettua una stima direttamente in sito, esaminando il mercato locale, i suoi tenori ed umori, riesce ad immortalare il più probabile valore di mercato dell'immobile, anche a fronte di non poche riflessioni inerenti lo stato, l'uso, la vetustà, la tipologia del bene oggetto di stima, e soprattutto la sua caratteristica peculiare riguardo all'ordinarietà cui solitamente si riferiscono gli osservatori immobiliari tra i quali quello OMI non fa certo eccezione.

È comunque confortante che il valore OMI suddetto, seppur riferito al secondo semestre 2017 quale ultimo valore di riferimento, si discosti dal mercato locale di una misura apprezzabile nel 25% e non di più.

Per quanto attiene all'appezzamento di terreno in Cerda, distinto al foglio di mappa 15 particelle 153 e 154, questo è esteso nell'interno are 63 e centiare 28 (mq. 6.328) è pressochè incolto ha una discreta giacitura, e viene lambito da una strada stretta e ed in cattivo stato di manutenzione dalla quale trae accesso.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è (paradossalmente) inquadrato

quale C2 con ampie facoltà edificatorie seppur a fronte di un piano di lottizzazione.

Per quanto attiene, invece, all'appezzamento di terreno in Termini Imerese in contrada Schiacciapidocchi, questo è esteso nell'intero ettare 1 are 31 e centiare 36 (mq. 13.136) ed è a vocazione assolutamente agricola, al suo interno si distingue una vasca irrigua.

### **STIMA**

Al fine di una esatta valutazione, vanno tenute nella dovuta considerazione tutti i fattori dirimenti e peculiari, quali, senz'altro, lo stato di conservazione che, come detto, è per lo più al grezzo delle murature e pertanto ben lungi dall'ordianrietà degli immobili cui i valori si riferiscono.

al valore iniziale, pertanto, si applicano le aggiunte o detrazioni che hanno esattamente l'onere di riportare le valutazioni al caso specifico.

I valori utilizzati per la stima dunque sono quelli medi ma di volta in volta rapportati al caso specifico ed allo stato di conservazione.

L'unità di piano terra adibita ad autorimessa al piano terra della via Tenente Ilardi è stata valutata al valore unitario di €/mq. 300,00 in quanto il locale è ben appetibile al mercato dei fitti e delle compravendite;

Per gli appartamenti soprastanti è stata presa a riferimento la valutazione minima e ridotta del 50% per tenere conto dello stato fortemente incompleto degli immobili approdando, pertanto, ad un valore unitario di €/mq. 240,00.

Le altre unità immobiliari di via Vivirito hanno avuto la valutazione medio bassa per l'autorimessa essendo questa in posizione seminterrata (€/mq. 240,00) l'autorimessa al piano terra risulta in condizioni ottimali e ben mantenuta, ha verosimilmente una buona appetibilità al mercato, pertanto la

sua valutazione unitaria è pari ad €/mq. 500,00.

Stesse valutazioni vanno effettuate per il negozio che, per posizione e stato di conservazione, risulta assai appetibile al libero mercato.

La sua valutazione unitaria è stata effettuata in €/mq. 1.200,00

Le abitazioni soprastanti e definite in ogni loro parte vengono valutate unitariamente ad €/mq. 650,00 con un leggero decremento nei piani a salire in quanto privi di ascensore.

Per l'unità dell'ultimo piano, in corso di definizione, la valutazione unitaria è stata ridotta al 50%.

Infine l'unità immobiliare di via tenente Ilardi viene valutata alla valutazione media pari ad €/mq. 300,00

Il terreno in Cerda è, paradossalmente, indicato quale C2 ma, per posizione, giacitura, e vocazione stessa del terreno, non si può certo considerare un terreno edificabile e di completamento del centro urbano.

Per tale motivo, sia questo che il terreno in Termini Imerese località Scacciapidocchi, vengono considerati quali terreni agricoli con una valutazione pari ad €/mq. 5,00.

A fronte di quanto sin qui premesso e relazionato si conclude quanto segue (NB valori riferiti alla quota e non all'intero immobile):

**A) intera palazzina in Cerda (PA) via Vivirito sn (3 unità immobiliari)**

a. foglio di mappa 9 particella 721 sub. 3 autorimessa al piano terra; superficie mq. 100,00 **valore € 30.000,00**

b. foglio di mappa 9 particella 721 sub. 4 unità di piano primo in corso di costruzione; superficie mq. 125,00 **valore € 30.000,00**

c. foglio di mappa 9 particella 721 sub. 5 unità di piano primo in

corso di costruzione: superficie mq. 250,00 **valore € 50.000,00**

Onde rendere maggiormente leggibile la presente relazione di perizia, si allega in prima pagina un foglio riepilogativo che riporta i dati essenziali riferiti a ciascun immobile.

Termini Imerese, 19 giugno 2018

Il C.T.U.

Geom. Silvio Termini