

RELAZIONE TECNICA

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Tribunale di Trapani - Fallimento n.17/2016

OGGETTO: *Valutazione economica di più beni immobili di proprietà **** Omissis **** siti in Via delle mandorle n.23 a Valderice*

COMMITTENTE: A

TECNICO: ing. Mauro TITONE

Trapani, 24.04.2023

Il Tecnico
Ing. Mauro Titone

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mauro Titone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n° [REDACTED] con studio in [REDACTED] Trapani e ivi residente, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Avv. Giovanni Bellet, in merito al fallimento n.17/2016 del Tribunale di Trapani relativo alla società **** *Omissis* ****, di effettuare la valutazione economica di più beni immobili attualmente di proprietà **** *Omissis* ****.

In più date, insieme al suddetto Curatore, sono stati effettuati sopralluoghi tecnici di tali beni durante il quale si è presa visione dello stato dei suddetti attraverso attento controllo visivo e successiva raccolta documentale.

Essi, consistenti in un complesso abitativo costituito da più unità immobiliari con destinazione d'uso per lo più di civile abitazione e di connessi depositi oltre ad un ampio lotto di terreno perimetrale, vengono dettagliatamente descritti di seguito.

BENE IN VALUTAZIONE

I beni immobili in oggetto, come detto, consistono in una unità abitativa principale, facente parte dell'immobile corrispondente al civico di Via delle mandorle n.23 a Valderice, posto al piano terra e primo piano dello stesso fabbricato, in altre unità immobiliari a destinazione abitativa, in locali deposito e nelle correlate aree comuni di accesso (porticato, cortile, scale interne). Per la stretta interconnessione tra i beni costituenti il complesso immobiliare, ancorché catastalmente indipendenti, per la loro stima si è scelto di riunirli in un unico lotto.

Identificazione

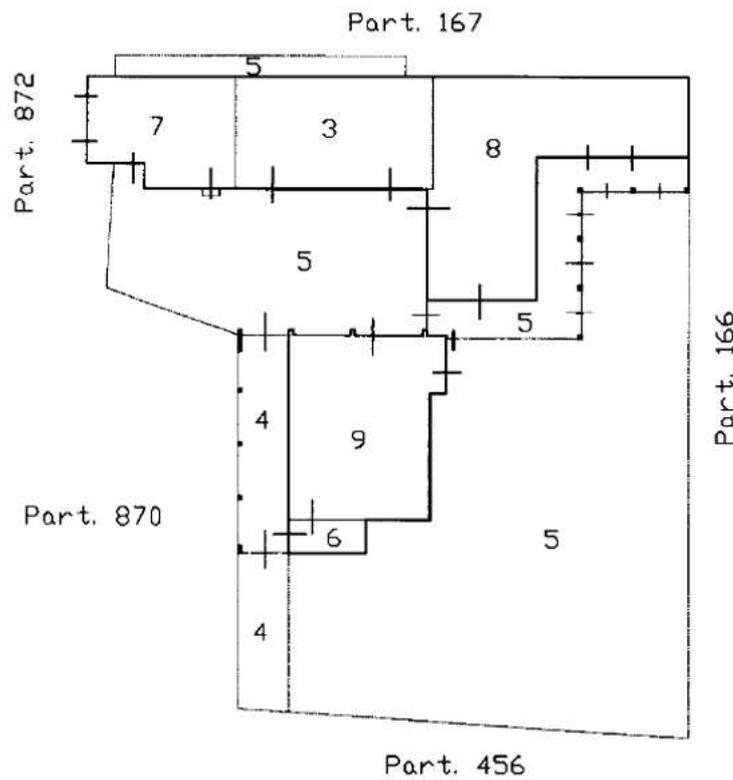
I beni, tutti riferibili alla proprietà **** *Omissis* ****, sono identificabili alla seguenti sezioni catastali del N.C.E.U. del Comune di Valderice indicate in tabella con le corrispondenti categorie catastali:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
unità	fg.	part.	sub.	cat.	cl.	consistenza	sup. cat.
1	9	160	3	A2	11	14 vani	336 m ²
-	9	160	4	<i>bene comune n.c. (porticato)</i>			
-	9	160	5	<i>bene comune n.c. (corte interna)</i>			
-	9	160	6	<i>bene comune n.c. (scale interne)</i>			
2	9	160	7	A3	7	3 vani	56 m ²
3	9	160	8	C2	6	138 m ²	176 m ²
4	9	160	9	A3	7	5.5 vani	105 m ²
5	9	160	10	C2	5	3.5 vani	46 m ²
6	9	160	11	A3	5	3.5 vani	49 m ²
7	9	160	12	A3	5	3.5 vani	49 m ²
8	9	160	13	A3	5	3.5 vani	46 m ²
9	9	160	14	A3	5	3.5 vani	50 m ²
10	9	160	15	A3	5	3.5 vani	53 m ²
11	9	871	-	C2	6	23 m ²	30 m ²

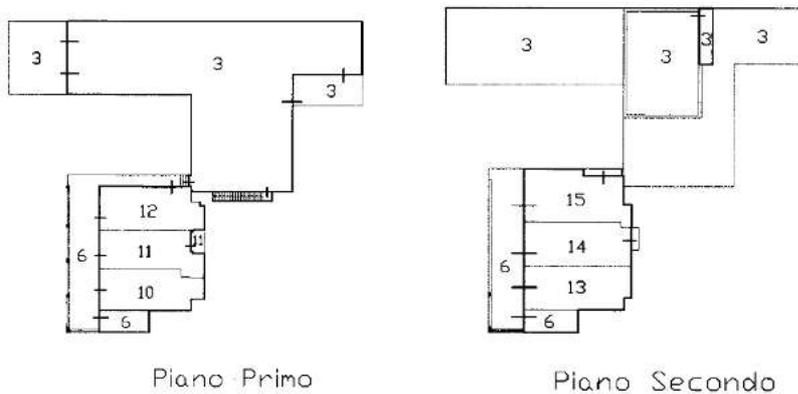
Il complesso immobiliare, come detto, è sito in Via delle mandorle n.23 e confina perimetralmente con terreni della stessa proprietà così disposti:

- a sud, con la particella 456
- a est, con le particelle 870 e 872
- a nord, con la particella 167
- a ovest, con la particella 166

I suddetti terreni perimetrali verranno descritti separatamente.



Piano Terra



planimetria catastale part. 160

Consistenza

Il complesso immobiliare in stima si sviluppa su due principali corpi di fabbrica, rispettivamente composti da:

- corpo A: subalterni 3,7 e 8
- corpo B: subalterni 9, 10,11, 12, 13, 14, 15

Il corpo A, distribuito su due piani, risulta principalmente occupato dal subalterno 3 oltre che dai subalterni 7 e 8, tutti accessibili dalla corte interna (sub.5):

- il subalterno 3, unità principale del complesso immobiliare, si sviluppa principalmente al primo piano e consta di 14 vani più n.2 servizi igienici e un'ampia veranda coperta insistente sulla corte interna (sub.5). Al piano terra, oltre al vano di accesso occupato dalla rampa di scale e da un vano di circa 20 m², il subalterno 3 comprende anche un locale di sgombero di circa 25 m², seminterrato e con altezza totale di circa 3.70 m, con accesso indipendente e adiacente a quello dell'unità abitativa.
- il subalterno 7 consiste in un monolocale di circa 50 m² con annessi vano cucina e servizio igienico, oltre a un deposito di circa 15 m² indipendente e con accesso esterno;
- il subalterno 8, occupante la restante area di piano terra del corpo A, consiste in locali, destinati a magazzino, tra loro connessi e globalmente occupanti circa 140 m².

Il corpo B, risulta invece distribuito su tre elevazioni così consistenti:

- al piano terra, dal subalterno 9 costituito da un appartamento di circa 100 m², accessibile sia dalla corte interna al complesso (sub.5) tramite veranda coperta che tramite apertura diretta sulle scale di accesso ai piani superiori

(sub.6), consistente in 5 vani (ingresso, n.2 camere da letto, studio, cucina) più n.2 bagni;

- al primo e secondo piano, da n.3 appartamenti bilocali per ciascuna elevazione (sub.10-15), di circa 50 m² ciascuno, aperti sulle verande comuni costituenti il sub.6, e suddivisi ciascuno in soggiorno con vano cucina, camera da letto e servizio igienico.

I subalterni 11, 14 e 15 constano anche di una piccola veranda ciascuno.

Il corpo A e il corpo B sono infine collegati tra essi tramite una rampa di tre gradini appartenente al bene comune identificato dal subalterno 6 della proprietà.

All'interno della confinante particella 871 ma anch'esso accessibile dalla corte interna (sub.5) del complesso immobiliare, si trova un locale di sgombero di circa 25 m² adibito a magazzino agricolo.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il complesso immobiliare, così come descritto, risulta realizzato con struttura in c.a. e solai in laterocemento, tramezzatura interna in tufo e rompagnature esterne in laterizio rifinite con intonaco esterno tradizionale e con pavimentazione in ceramica in tutte i locali abitativi.

Le coperture sono accessibili per il corpo A mentre per il corpo B risultano costituite a falda con copertura in tegole di cotto e parzialmente con ondulato in ipotetico cemento amiantato apparente in buone condizioni di conservazione.

I servizi igienici presenti negli immobili sono corredati di lavabo, wc, bidet e vano doccia e risultano piastrellati su tutte le pareti.

Sia gli infissi interni che esterni sono di sufficiente condizione di funzionalità, in alluminio anodizzato e con vetro singolo.

L'immobile è dotato di adeguati impianto elettrico in bassa tensione (220V) e impianto idrico entrambi sottotraccia.

Non è presente impianto termico di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrici.

I subalterni 10-15 risultano climatizzati con impianto "split" e unità esterna installata sulla veranda comune, sebbene non è stato possibile verificarne l'effettiva funzionalità.

Condizioni e occupazione

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al momento dei sopralluoghi, gli immobili non risultavano occupati anche se il complesso immobiliare risulta arredato in tutti gli ambienti abitativi, sebbene in condizioni di scarsa o appena sufficiente conservazione ed efficienza degli stessi arredi.

Le condizioni di manutenzione delle strutture sono appena sufficienti: l'immobile presenta nei piani superiori ampie aree di infiltrazioni e umidità sui solai oltre a evidenti ossidazioni dei traferri sui pilastri relativi al porticato e le verande presenti (sub.6).

In particolare per i subalterni 9, 10 e 13 (tra loro sovrapposti), è presente la parallela fessurazione di alcuni tramezzi che risultano lesionati trasversalmente probabilmente a causa di azioni dinamiche del terreno di

fondazione che hanno interessato anche il pavimento corrispondente nel subalterno 9: tale ammaloramento non sembra tuttavia pregiudicare comunque la staticità dell'immobile.

Liceità

Si sono riscontrate invece le seguenti difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi:

FG.	PART.	SUB.	DIFFORMITÀ
9	160	3	<i>Creazione di un vano con annesso WC accessibile dal vano scala interno e occupante parte della volumetria del locale di sgombero del subalterno.</i>
9	160	7	<i>Realizzazione nel locale di sgombero del subalterno con creazione di n.3 vani separati con aperture autonome.</i>
9	160	8	<i>chiusura di n.2 aperture interne con creazione di n.4 vani separati con aperture autonome.</i>

Le difformità presenti nel subalterno 3 non risultano sanabili in quanto costituenti un aumento di cubatura su immobile realizzato all'interno di area territoriale con destinazione urbanistica agricola e correlata da indici di fabbricabilità già raggiunti dalle volumetrie esistenti.

Le difformità edilizie presenti nei subalterni 7 e 8 sono invece sanabili in quanto non modificano la volumetria del complesso immobiliare.

L'immobile, in particolare parte dell'attuale sub.3 (5.5 vani) e il sub.8 e il sub.9, risulta essere di costruzione antecedente al 1942 come fabbricato rurale e annessi vani accessori. Risulta inoltre dalla documentazione castale dello stesso immobile che le depositata per lo stesso immobile con data 30.3.2003, che i restanti subalterni risultano essere ampliamenti realizzati in data precedente al 30.6.1978 dal precedente proprietario dello stesso immobile**** *Omissis* **** dal quale quest'ultima ha ricevuto per successione

la proprietà in oggetto.

Tuttavia, sebbene agli archivi del Comune di Valderice, nel periodo compreso tra il 1943 e il 1978, risulti essere presente una pratica edilizia a nome del suddetto **** *Omissis* **** essa non risulta reperibile e non se ne conosce l'oggetto, come dagli stessi uffici dichiarato con nota prot. n.20590 del 2.8.2021. Non è inoltre presente alcuna concessione edilizia relativa a tali ampliamenti dichiarati realizzati prima del 30.6.1978 né tantomeno documentazione relativa all'agibilità dello stesso immobile.

In definitiva dunque non è possibile pronunciarsi sull'attuale liceità dell'immobile così come stimato: in merito a tale non pronunciabilità, va rilevato anche che il complesso immobiliare è edificato in un'area perimetralmente ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Valderice identificato in zona ad uso agricolo e residenziale rurale (E1) e in parte come area verde di rispetto (E3), corrispondente a c.d. "zona di villeggiatura" (C5) del programma di fabbricazione del Comune di Valderice, in vigore nel 1973, epoca della pratica intestata al precedente proprietario e depositata presso il Comune di Valderice.

Tenuto dunque conto del c.d. "principio della doppia conformità" secondo il quale affinché un'opera sia sanabile è necessario che essa rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio, preso atto delle categorie dell'area contenute nell'attuale PRG e nello storico programma di fabbricazione del Comune di Valderice, qualora l'ampliamento dell'immobile sopra descritto non risulti

effettivamente realizzato tramite adeguata concessione edilizia, attualmente non reperita presso il Comune di Valderice, esso risulterebbe dunque non sanabile per l'intero suo ampliamento (sub.3 piano primo, sub.7, sub.10-15).

TERRENI PERIMETRALI

Consistenza

I terreni perimetrali rispetto al fabbricato in oggetto, , anche essi di proprietà **** *Omissis* **** sono costituiti da n.5 particelle catastali, tutte tra loro adiacenti, e così destinate:

n.	Foglio	particella	Superficie (m ²)	Classe catastale	Reddito	
					Dominicale	Agrario
1	9	166	6140	SEMINATIVO	23,59€	11,01€
			775	ULIVETO	13,28€	10,12€
2	9	167	410	SEMINATIVO	2,44€	0,74€
			2110	ULIVETO	15,26€	10,90€
3	9	456	660	VIGNETO	6,82€	2,56€
			9930	ULIVETO	71,80€	51,28€
4	9	870	7790	SEMINATIVO	30,17€	14,08€
5	9	872	563	SEMINATIVO	3,34€	1,02€
			1702	ULIVETO	9,23€	7,03€

La zona su cui insistono i terreni in oggetto risulta a vocazione agricola e residenziale a bassa densità.

Confini

Il lotto confina a est con la Via delle Mandorle e sul restante perimetro con altri terreni di proprietà diverse, oltre a contenere l'unità immobiliare identificata al Catasto dei fabbricati al fg.9-part.160.

Condizioni

Al momento del sopralluogo, i terreni risultano liberi da strutture e cose di vario genere. Non si segnalano servitù esistenti.

Caratteristiche urbanistiche prevalenti

Come da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Valderice-Settore Urbanistica, la particella costituente il lotto in oggetto ricade

all'interno del Piano Regolatore Generale con la seguente destinazione:

ZONA	E3	
DESTINAZIONE	Aree verdi di rispetto ambientale	
DESTINAZIONE D'USO	Aree di particolare interesse naturale e paesaggistico ed aree agricole definite in ex cave di pietra di valore storico ed ambientale.	
Indice di fab. fondiaria	0.01 m ³ /m ²	
Indice di copertura	0.02 m ² /m ²	
Altezza massima	8 m	
Distacco minimo	assoluto	20 m
	da strade	Secondo il tipo di strada (DM 1404/68)
	dai confini	10 m
Sup. a parcheggio privato	1/10 della volumetria	
annotazioni	La demolizione e la ricostruzione degli stessi è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art.12 LR 40/95).	

Liceità

A seguito del sopralluogo, dopo attenta analisi dello stato dei luoghi e della documentazione relativo al bene immobile in oggetto, si sono riscontrate le seguenti difformità tra le condizioni catastali dei terreni e lo stato dei luoghi:

- la particella 166 è destinata interamente ad uso seminativo arborato;
- la particella 167 è destinata interamente ad uliveto;
- la particella 456 è destinata interamente ad uliveto;
- la particella 870 è destinata interamente ad uso seminativo arborato.

STIMA DEL BENE

Stima fabbricati

Per la stima del valore commerciale dei beni in oggetto, sono state valutate le seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione e conservazione,
- consistenza, regolarità geometrica della forma,
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi insieme ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è dunque ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

unità	fg.	part.	sub.	Sup. [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore	Valore ridotto (*)
1	9	160	3	336	1800,00	€ 604.800,00	€ 514.080,00
2	9	160	7	56	1550,00	€ 86.800,00	€ 73.780,00
3	9	160	8	176	800,00	€ 140.800,00	€ 119.680,00
4	9	160	9	105	1600,00	€ 168.000,00	€ 142.800,00
5	9	160	10	46	1600,00	€ 73.600,00	€ 62.560,00
6	9	160	11	49	1600,00	€ 78.400,00	€ 66.640,00
7	9	160	12	49	1600,00	€ 78.400,00	€ 66.640,00
8	9	160	13	46	1600,00	€ 73.600,00	€ 62.560,00
9	9	160	14	50	1600,00	€ 80.000,00	€ 68.000,00
10	9	160	15	53	1600,00	€ 84.800,00	€ 72.080,00
11	9	871	-	30	800,00	€ 24.000,00	€ 20.400,00
VALORE DI STIMA							€ 1.269.220,00

(*) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute.

Stima terreni

Sulla base dei valori unitari rilevabili dal prezziario dell'Agenzia delle Entrate, si ottiene la seguente stima per il lotto in oggetto:

Fg.	Part.	Sup. (m ²)	Classe catastale	Val. unitario (€/m ²)	Valore Totale	Valore particella
9	166	6915	SEMINATIVO ARBORATO	0,83	€ 5.739,45	€ 5.739,45
9	167	2520	ULIVETO	2,75	€ 6.930,00	€ 6.930,00
	456	10590	ULIVETO	2,75	€ 29.122,50	€ 29.122,50
	870	7790	SEMINATIVO ARBORATO	0,83	€ 6.465,70	€ 6.465,70
	872	563	SEMINATIVO	0,73	€ 410,99	€ 5.091,49
		1702	ULIVETO	2,75	€ 4.680,50	
TOTALE						€ 53.349,14
<i>Deprezzamento del 15% (*)</i>						- € 8.002,37
VALORE DI STIMA						€ 45.346,77

(*) Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute.

Costi di sanatoria

I costi relativi all'iter di sanatoria delle difformità sanabili riscontrate comprenderanno le seguenti voci, così quantificabili:

- sanzione amministrativa degli abusi: relativi alla mancata comunicazione di inizio dei lavori (art. 3 comma 5 L.R. n° 16/2016 - TABELLA A) obbligatoria per gli interventi di attività edilizia libera previsti dall'art.3 della L.R. n° 16/2016 e a cui si applica la sanzione pecuniaria pari a **€ 1.000** ai sensi dell'art. 3 comma 5 della stessa legge;
- costi tecnici per regolarizzazione edilizia e catastale: identificabili come onorari per l'istruzione della SCIA e del DOC.FA. quantificabili in **500€**;
- diritti di segreteria comunale istruttoria pratica edilizia: quantificabili per il Comune di Valderice in **250€**;
- diritti di segreteria catastale: pari a **50€**.

In sintesi, i costi di sanatoria degli abusi rilevati avranno importo totale pari a: 1420€.

I costi relativi alla demolizione delle difformità riscontrate e valutate non sanabili sono invece quantificabili, sulla base delle voci del prezziario regionale 2019 sui lavori edili pubblici, attraverso le seguenti considerazioni:

- voce di riferimento del prezziario:

REGIONE SICILIANA			
Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità			
AREA 5 – Prezzario Regionale e Commissione regionale LL.PP.			
1.3 DEMOLIZIONI			
1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.		
	- per ogni m ³ vuoto per pieno	m ³ €	14,87 (€ 3,99) 26,82%

- volume del locale abusivo: il locale abusivo, realizzato in parte del volume del locale di sgombero seminterrato del subalterno 3, ha una superficie complessiva di circa 40 m² con un'altezza utile ricavata di 2.70 m.
Da ciò, si ricava un volume complessivo dell'abuso pari a 40 x 2.70=110 m³.

In definitiva, l'importo dei costi di demolizione delle difformità non sanabili sono stimabili pari a 110 m³ x 14.87€ = 1635.70 €

Stima complessiva

Complessivamente, il valore di stima dei beni immobili in oggetto è indicata in tabella seguente:

<i>VOCE</i>	<i>VALORE STIMATO</i>
Fabbricati	€ 1.269.220,00
Terreni	€ 45.346,77
Costi abusi sanabili	- € 1.420,70
Costi abusi non sanabili	- € 1.635,70
STIMA COMPLESSIVA	€ 1.311.510,37

CONCLUSIONI

Il criterio di stima è basato sul criterio comparativo con dati reperiti da:

- banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano, preso Ag. Entrate;
- prezzario dei terreni pubblicato dall'Ag. Entrate per la Provincia di Trapani;
- mercato immobiliare della zona in cui è presente l'immobile;
- valutazione delle condizioni di manutenzione dell'immobile.

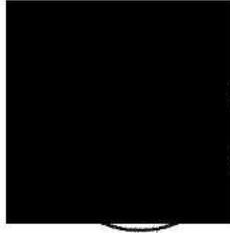
Tenuto conto di tutti gli elementi valutativi illustrati nella presente perizia di stima, il valore di mercato dei beni immobili in oggetto, di piena proprietà **** *Omissis* ****, costituiti da un complesso immobiliare formato da più unità e da più particelle di terreno perimetrale con varie consistenze ed utilizzo, identificati catastalmente come indicato in tabella seguente (con la reale qualità di destinazione) e raccolti secondo quanto descritto in premessa in un unico lotto di vendita:

BENE	Foglio	particella	subalterno	Categoria catastale
FABBRICATI	9	160	3	A2
	9	160	7	A3
	9	160	8	C2
	9	160	9	A3
	9	160	10	C2
	9	160	11	A3
	9	160	12	A3
	9	160	13	A3
	9	160	14	A3
	9	160	15	A3
	9	871	-	C2
TERRENI	Foglio	particella	Superficie	Classe
	9	166	500 m ²	SEMINATIVO ARBORATO
	9	167	480 m ²	ULIVETO
	9	456	1070 m ²	ULIVETO
	9	870	595 m ²	SEMINATIVO ARBORATO
	9	872	470 m ²	ULIVETO/SEMINATIVO

è complessivamente stimato pari a: € 1.311.510,37 (euro un milione trecentoundicimila cinquecentodieci/37).

FIRME

Trapani, 24.04.2023



Ing. Mauro Titone



ALLEGATI

- *Ritrazioni fotografiche dell'immobile*
- *scheda di riferimento e planimetrie catastali*
- *Certificati di destinazione urbanistica terreni*
- *Nota prot. n. 20590 del 2.8.2021 del Comune di Valderice*



Ingresso principale



lato nord ingresso



Lato sud ingresso



sub 4 (corsia di accesso e porticato)



sub5 (corte)



sub 6 e accessi sub 9-15



sub 5, 6 ,12, 15



sub 5, 8



sub 9



part 870 (locale di sgombero)



sub 7



sub 3 (piano terra)



sub 8



sub 8



sub 6 (piano secondo)



sub 6 (piano primo)



sub 9



sub 9



sub 3 (piano secondo)



Sub 10



sub 6 (vano scala)