



Arch. Antonio Calderaio



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 41/2018 L.M.



Giudice Delegato:



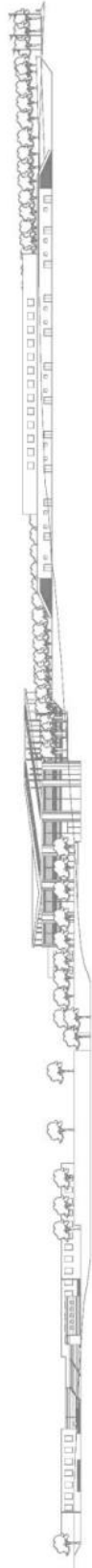
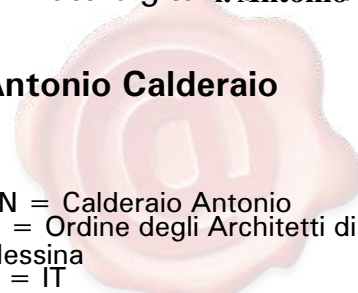
Curatore: Avv. CORRADO BALDO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Firmato digitalmente da **Antonio Calderaio**

Antonio Calderaio

CN = Calderaio Antonio
O = Ordine degli Architetti di
Messina
C = IT



TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE FALLIMENTARE****Fallimento N° 41/2018 L.M.****Giudice Delegato:** [REDACTED]**Curatore: Avv. CORRADO BALDO****RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI SITI IN SALAPARUTA (TP)**

Il sottoscritto Arch. Antonio Calderaio, architetto libero professionista, con studio in [REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Messina con il N° [REDACTED] è stato incaricato dall'avv. Corrado Baldo, curatore del fallimento N.41/2018 [REDACTED] di redigere perizia estimativa relativamente ai beni immobili consistenti in un immobile sito a Salaparuta (TP) caduti nella massa fallimentare, fallimento n. 41/2018 [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente, dopo attenta disamina della documentazione, relativa ai beni di cui sopra, fornitagli dal curatore fallimentare, tentava invano di contattare telefonicamente la sig.ra [REDACTED] ai numeri telefonici fornitigli dal curatore avv. Baldo Corrado, al fine di concordare una data per l'accesso ai luoghi oggetto di perizia. Considerati gli innumerevoli quanto infruttuosi tentativi di contattarla telefonicamente, con raccomandata a/r n. [REDACTED] del 30/08/2021, lo scrivente fissava un primo accesso, per le ore 10:00 del giorno 08/09/2021, nell'immobile oggetto di stima, sito in Salaparuta (TP) via Roma 7; raccomandata che, tuttavia, ritornava al mittente, per mancato ritiro da parte della destinataria.

Lo scrivente si recava comunque a Salaparuta e, dopo aver atteso inutilmente sino alle ore 10:30, informava telefonicamente il curatore avv. Baldo di non aver potuto eseguire l'accesso all'immobile in quanto nè la Sig.ra [REDACTED] nè un suo delegato si erano presentati.

Dopo ulteriori tentativi di ricontattare telefonicamente la Sig.ra [REDACTED] il sottoscritto fissava un secondo accesso, per le ore 10:00 del giorno 05/10/2021, comunicato alla sig.ra [REDACTED] con raccomandata a/r n. 20011575496-6 del 10/09/2021, che veniva ritirata in data 24/09/2021, come da timbro sulla ricevuta di ritorno. Anche alla data fissata per il secondo accesso nè la sig.ra [REDACTED] né un suo delegato si presentavano, non consentendo così al sottoscritto di eseguire l'accesso; del mancato accesso, alle ore 10.30, veniva informato telefonicamente il curatore avv. Baldo.

A distanza di qualche giorno, lo scrivente riusciva a contattare telefonicamente la Sig.ra [REDACTED] la quale gli forniva il recapito telefonico del marito, domiciliato presso l'unità immobiliare oggetto di stima, sig. [REDACTED] con il quale veniva concordava l'accesso all'immobile per le ore 08:30 del giorno 19/10/2021.



Pertanto, in data 19/10/2021 alle ore 8:30 lo scrivente si recava presso l'immobile, sito in Salaparuta, via Roma n. 7, per eseguire le necessarie operazioni peritali e, alla presenza del sig. [REDACTED] effettuava rilievi fotografici, esaminava l'edificio ed effettuava le misurazioni al fine di rilevare la reale quadratura degli ambienti. Inoltre, al fine di accertare l'idoneità urbanistica degli immobili di cui trattasi, il sottoscritto si recava all'ufficio tecnico del comune di Salaparuta prendendo visione del progetto, acquisendone copia, dell'immobile e della relativa autorizzazione e certificazione di agibilità. Successivamente, il sottoscritto si recava all'ufficio del catasto della provincia di Trapani ed acquisiva copi della planimetria catastale depositata.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

La perizia estimativa ha ad oggetto un immobile sito nel comune di Salaparuta (TP) composto da due livelli fuori terra. L'immobile fa parte di un isolato a schiera con ingresso su due vie: via Roma e via Svizzera. L'immobile ricade in un'unica particella distinta in due sub (2 e3).

PROVENIENZA

L'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED] con successione dell'08/02/2003 è pervenuto alla ditta [REDACTED]. Successivamente, con atto di compravendita del 24/05/2006, Repertorio n. 116711, è stato acquistato da [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali:

Fabbricato sito in Salaparuta (TP), Via Roma/viale Svizzera, distinto al N.C.E.U del suddetto comune, foglio n. 27, particella 1770, intestato a [REDACTED] nato a Palermo il 25/01/1966 cod. fisc.: [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni

- piano T, sub. 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 21mq, rendita 43,38
- piano T-1°, sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17

DATI IDENTIFICATIVI

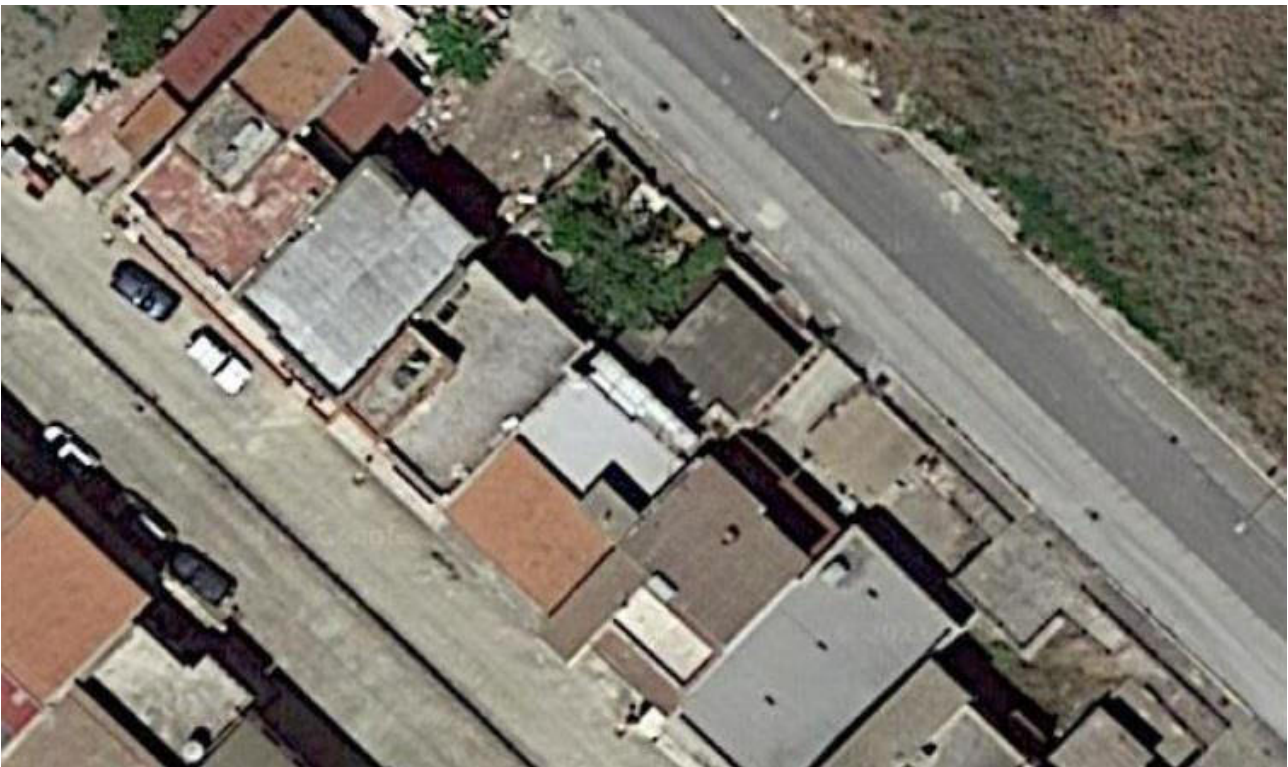
- Foglio 27
- Particella 1770
- Sub 2
- Categoria C/6
- Classe 8
- Consistenza 21 mq
- Rendita € 43,38
- Indirizzo Viale Svizzera; lotto 86 PianoT

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 27
- Particella 1770
- Sub 3
- Categoria A/3



- Classe 4
- Consistenza 4,5 vani
- Superficie catastale: totale 150 mq, escluse aree scoperte 147 mq
- Rendita € 209,17
- Indirizzo Via Roma 7; lotto 86 Piano T – 1.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile fa parte di una schiera di edifici che confina con via Roma e Via Svizzera. L'edificio è costituito da due unità catastali e si sviluppa su due elevazioni fuori terra ed area scoperta di pertinenza che prospettano su via Roma.

La posizione geografica posiziona l'immobile in un'area decentrata rispetto al centro abitato.

L'edificio è stato costruito con tipologia tradizionale con struttura portante in elevazione con travi e pilastri in c.a., copertura a in parte a falda in latero-cemento e manto in coppi, grondaie con pluviali collegati alla fognatura.

Si evidenzia come le murature perimetrali esterne sono prive di isolamento termico e, quindi, ai fini del contenimento energetico necessitano di interventi di coibentazione, possibilmente con l'applicazione di cappotto esterno.

L'ingresso avviene sia da via Svizzera, al piano terra, che da via Roma, al primo piano.

Nel complesso, l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione. Gli spazi esterni non sono particolarmente curati.

La struttura, in c.a. con finiture in intonaco tinteggiate, si presenta esternamente in discreto stato di conservazione. La copertura è costituita da una parte a terrazzo, praticabile, mentre la rimanente parte presenta una copertura a falda con tegole.

Gli spazi interni comprendono:

Il piano terra, con ingresso da via Svizzera, che, attraverso un piccolo disimpegno, immette a destra alla scala di collegamento con il primo piano; un locale di sgombero, attualmente diviso in un grande vano arredato destinato a ingresso-soggiorno che, attraverso un piccolo disimpegno, immette in altri due piccoli vani destinati a cucina e bagno.

Sempre a piano terra, dove era previsto il garage, sono presenti due vani, dei quali non è possibile stabilire la destinazione in quanto attualmente sono occupati da mobili e da imballi di cartone che ne occupano l'intera superficie.

Il primo piano è costituito da una cucina, due stanze da letto ed un bagno. Dalla cucina, attraverso una rampa con gradini in ferro, si accede al cortile pavimentato con ingresso carrabile da via Roma. Attraverso un piccolo ballatoio, collegato con la rampa di accesso alla cucina, ed una scala in ferro si accede al lastrico solare.

I serramenti interni sono realizzati in legno "tamburato" mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con serrande, tranne la porta finestra della cucina a primo piano.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con caldaia a gas metano di rete pubblica.

L'impianto attualmente è disattivato.

L'impianto di condizionamento, del tipo con pompa di calore, è presente solo nelle due camere da letto, con la dotazione di due split interni.

L'impianto elettrico, a tipologia sottotraccia, è completo e funzionante, con corpi illuminanti a soffitto. L'impianto, tuttavia, necessita di adeguamento alle nuove normative.

I pavimenti sono in marmette monocottura o ceramica, mentre le pareti del bagno sono in ceramica, fino ad una altezza di circa 2 m.

La dotazione sanitaria del bagno comprende: la vasca da bagno, il vaso, il bidet e il lavabo. L'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile.

In alcuni vani, come una stanza da letto, si riscontrano tracce di umidità derivanti da probabili infiltrazioni di acque piovane.

Complessivamente, mediocre il grado di finitura e manutenzione dell'immobile.

REGOLARITA' EDILIZIA

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica della costruzione in oggetto, dalle indagini personalmente eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salaparuta, con richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie degli stessi, si è potuto appurare quanto segue.



Il fabbricato è stato edificato dalla ditta [REDACTED] con regolare Concessione edilizia, Delibera n. 18 del 05/06/1993 del comune di Salaparuta, e successiva autorizzazione di abitabilità del 11/10/1993.

Si segnala che, dal confronto tra le tavole grafiche allegare alla concessione, così come dalle planimetrie catastali e dalle risultanze del sopralluogo, risultano delle difformità tra quanto progettato ed assentito e denunciato al catasto e quanto edificato, precisamente:

Piano terra:

- Il locale di sgombero, previsto nel progetto a piano terra, attualmente è stato diviso in tre ambienti: un grande vano, adiacente all'ingresso da via Svizzera, adibito a soggiorno, e due piccoli vani divisi da un piccolo disimpegno, adibiti a cucina e bagno.
- Il vano adiacente all'ingresso, con accesso su via Svizzera, previsto nel progetto come garage ed accatastato con un subalterno diverso (n.2) categoria C/6 e porta con saracinesca metallica di larghezza pari a circa 2m, è stato diviso in due vani e l'ingresso carrabile è stato sostituito con una finestra.

Copertura:

Nel progetto approvato, la copertura a falda era localizzata nella parte antistante via Roma, come si evince dalla sezione A-A; attualmente tale copertura a falda interessa la parte antistante via Svizzera, mentre la copertura piana interessa la porzione di edificio antistante via Roma.



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione, ovviamente, fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia: *Stima secondo le indicazioni di mercato.*

Sono state eseguite indagini di mercato per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili, seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si è tenuto conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato, la condizione è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico e l'andamento del mercato immobiliare.

Assumendo i dati metrici prima sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato, desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, lo scrivente procede alla valutazione.

Fonti di informazione

La valutazione del bene è stata dedotta dall'elaborazione, basata su transazioni riguardanti immobili simili, di calcoli nei quali vengono introdotti dati, attribuzioni e caratteristiche del bene. Sono elementi di natura quantitativa, certa e insindacabile, i dati metrici del bene; altri elementi influiscono in modo soggettivo come caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Altro fattore importante nella valutazione è rappresentato dalle valutazioni di riferimento, ottenute tramite sia la ricerca indiretta che la consultazione diretta delle quotazioni OMI.

Stima degli immobili

Di seguito, le tabelle riassumono il metodo di calcolo con i relativi coefficienti correttivi.

Il sub 2 accatastato con subalterno diverso ed in classe C/6 è stato considerato come pertinenza dell'immobile.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'edificio oggetto di stima risulta attualmente di proprietà per 1/1 del Sig. [REDACTED] in comunione dei beni.

REGOLARITA' CATASTALE

L'immobile è stato regolarmente denunciato al Catasto Fabbricato.

Tuttavia, nel corso del sopralluogo è emerso che, nello stato di fatto, il fabbricato presenta sostanziali difformità rispetto al progetto concessionato, soprattutto al piano terra. Infatti, al piano terra il locale autorizzato come locale di sgombero risulta suddiviso in tre vani: soggiorno, cucina e bagno. Infine, il garage è stato trasformato dividendolo in due vani e la saracinesca è stata sostituita con una finestra.

Tali modifiche si ritiene possano essere in parte sanate ed in parte dovranno essere ripristinate allo stato di progetto concessionato. Successivamente, si dovrà procedere alla presentazione di SCIA in variante con accertamento di conformità, alla denuncia all'ufficio del catasto ed al rilascio della nuova agibilità.

VINCOLI LOCATIVI, SERVITU' e/o DIRITTI REALI

L'immobile non è attualmente concesso in locazione.

I DATI METRICI DELL'IMMOBILE

L'edificio risulta così suddiviso:

Ingresso, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, cucina e locale di sgombero, inoltre, al piano terra locale garage.

Totale superficie **189,00 mq**

Superficie di pertinenza **87,00 mq**

L'edificio viene considerato nella sua estensione planimetrica al lordo dei muri, compreso lo spazio esterno di pertinenza nella misura del 10% per i primi 25 mq e nella misura del 2% per la superficie eccedente, il garage nella misura dell'80%.

Con lo sviluppo dei calcoli abbiamo una superficie commerciale pari a:

- Alloggio + 80% garage + spazi esterni di pertinenza ($10\% * 25\text{mq}$) + ($2\% * 62,00$)+ balcone $2\% =$ **175,40 mq**

Consistenza delle superfici raggugliate mq 175,40

IMMOBILE

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
edificio	115,5	115,5	100 %
Locale di sgombero	44,50	35,6	80%
Balcone	2,25	0,56	25%
Giardini e aree di pertinenza (sup. tot. 87 mq)	25	2,50	10 % (fino a 25 mq)
	62	1,24	2 % (sup. eccedente)
Garage	25	20	80%
Totale		175,40	

Dati OMI

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: SALAPARUTA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO REALIZZATO A SEGUITO DEL SISMA DEL 1968 -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazioni (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	180	270	L	0,8	1,2	N





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: SALAPARUTA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO REALIZZATO A SEGUITO DEL SIS

Codice zona: B1¹⁹⁶⁸ -

Microzona: 1

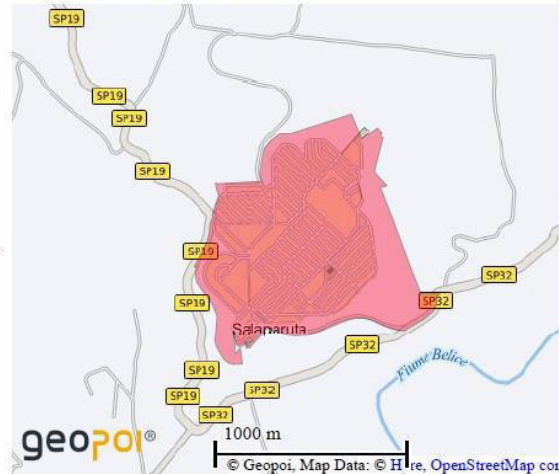
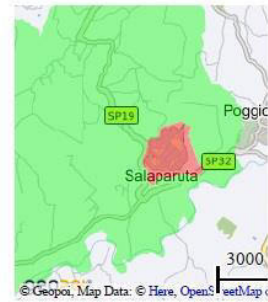
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	180	270	L	,8	1,2	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



STIMA PARIMETRICA SECONDO IL VALORE DI MERCATO

$$V1 = C * Vm * K$$

V1 = valore dell'immobile

C = consistenza del bene espressa in metri quadri

Vm = valore medio di mercato

K = coefficiente delle caratteristiche

Per immobili simili il valore di mercato desunto dalle tabelle dall'OMI danno un valore medio di:

OMI min 180,00 € / m²OMI max 270,00 € / m²Vm (OMI medio) = (270,00 + 180,00) / 2 = 225 € / m²

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto dell'uso dell'immobile.

	Descrizione	Coefficiente
α1	Facilità di parcheggio	+ 5%
α2	Presenza di spazi esterni adeguati	+ 10%
α3	Stato di conservazione complessivo	- 15%
α4	Zona ubicazione dell'immobile	- 5%
α5	Pratica sanatoria edilizia per regolarizzazione abusi	- 15%

Si definisce il coefficiente complessivo delle caratteristiche:

$$K = \alpha1 + \alpha2 + \alpha3 + \alpha4 + \alpha5 = -20\%$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame desunto dalla prima analisi è:

$$V_1 = C * V_m * K = 175,40 * 225,00 * -20\% = \underline{\underline{\text{€ } 31.556,00}}$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

$$V_2 = \frac{R_n}{r}$$

V2 = valore dell'immobile

Rn = reddito netto del proprietario

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza dell'immobile.

I valori di locazione forniti dall'OMI sono:

OMI min 0,8 € / mq mese

OMI max 1,2 € / mq mese

Rm (OMI medio) = (0,8 + 1,2) / 2 = 1,00 € / mq mese

Valore di locazione

Si ha quindi:

superficie netta = 112,50 mq

Reddito annuo lordo totale:

RI = mq 112,50 * € 1,00 = € 112,50 * 12 mesi = € 1.350,00

Valore netto di locazione annuale

Si ipotizzano il 20% di spese da detrarre al canone lordo annuale

Rn (annuale) = RI - 20% = 1.350,00 - 20% = 1.080,00 € / anno

PROBABILE VALORE DI MERCATO

Possiamo applicare un saggio di capitalizzazione pari a 3,50 %, ottenuto tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile.

Il probabile valore di mercato ricavato dall'analisi sopra descritta è pari a:

$$V_2 = \frac{R_n(\text{annuale})}{r} = \frac{1.008,00}{0,035} = \underline{\underline{\text{€ } 28.800,00}}$$

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti dalle due analisi si perviene al probabile valore di mercato per l'immobile analizzato

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{31.556,00 + 28.800,00}{2} = \underline{\underline{\text{€ } 30.178,00}}$$

Valore di stima (cifra tonda) € 30.178,00



Tanto giudica il sottoscritto a superiore evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Arch. Antonio Calderaio

**Firmato
digitalmente da**

Antonio Calderaio

CN = Calderaio Antonio
O = Ordine degli
Architetti di Messina
C = IT

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Visura catastale
- Mappe catastali
- Certificato di abitabilità
- Planimetrie progetto edilizio presentato all'ufficio tecnico
- Foto

