

Tribunale di Palermo

Sezione Fallimentare

G.D. Dott.ssa [REDACTED]

L.C. n°16 - 2023

[REDACTED]
Liquidatore Avv. Claudio Alosi

RELAZIONE STIMA BENE IMMOBILE

o0o0o

Ill.mo Giudice Delegato al procedimento in epigrafe, Dott.ssa [REDACTED] il sottoscritto, Ing. Sergio Licari numero [REDACTED] dell'albo degli ingegneri della Provincia di Palermo, è stato nominato per procedere alla stima dei beni immobili.

Trattasi appartamento ed un magazzino siti nel territorio del Comune di San Cipirello (PA).

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto il mandato assegnatogli deposita in data odierna la presente relazione (redatta secondo quanto previsto dall'art. 173 C.P.C.) composta da 15 pagine oltre gli allegati, il tutto in unico fascicolo.

PREMESSA.

Oggetto della presente relazione è la stima del valore del bene immobile acquisito.

Per tali beni è stato effettuato un lavoro di ricerca documentale presso lo S.U.E. del Comune di San Cipirello (PA).

Parallelamente è stata condotta una ricerca di mercato volta ad individuare il valore più prossimo del bene immobile.

Infine, in data odierna, conclusa la fase di istruttoria, raccolti tutti i dati necessari e redatto il presente documento si procedeva al deposito dell'attività di consulenza.

METODOLOGIA ADOTTATA.

La perizia è stata redatta secondo i criteri elencati nell'art. 173 del Codice di Procedura Civile ed avvalendosi per la stima e per le ragioni nel seguito esplicitate del metodo sintetico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il bene, che si trova nel territorio del comune di San Cipirello (PA) sulla centrale Via Roma al civico 130, è una palazzina a tre elevazioni in precario stato di manutenzione e conservazione.

La palazzina risulta realizzata in muratura portante con caratteristiche riconducibili ad una costruzione riconducibile al primo decennio del secolo XX (*Volte "realine"* e solai in legno canne e gesso) se non, addirittura, alla seconda metà del secolo XIX.

Il piano terra è costituito dal magazzino con accesso da una saracinesca sulla via Roma. È suddiviso in due vani comunicanti e sono presenti un ripostiglio ed un locale wc. Le due elevazioni superiori sono l'appartamento (con il sottotetto) che ha accesso da

Via Mandalà e via Alamia, questa è una via in salita e pertanto il, cosiddetto, piano terra dell'appartamento risulta sovrastante al magazzino di piano terra. In sostanza la prima elevazione dell'immobile è costituita dal magazzino con una sola parete a cielo aperto su via Roma; la seconda è costituita dall'appartamento vero e proprio e la terza dal sottotetto ad altezza variabile e comunque insufficiente per potere essere dichiarato abitabile, queste ultime due elevazioni hanno tre pareti confinanti con cielo aperto. La quarta parete dell'edificio risulta essere in aderenza con un altro immobile coevo. Le tre elevazioni sono comunque collegate tra loro da scale interne.

Dall'ingresso sulla via Alamia si accede a sinistra alla sala da pranzo (e da questa ad un piccolo WC), a destra ad una camera da letto con balcone su via Roma, in fondo ad un ripostiglio/disimpegno che conduce alla seconda camera con balcone su via Roma. Dallo stesso disimpegno e dalla sala pranzo si accede alla cucina.

Il locale cucina permette l'accesso ad un piccolo locale Wc e l'accesso alla scala interna.

Le condizioni generali sono di totale inabitabilità. Il tetto è fortemente danneggiato e le infiltrazioni d'acqua conseguenti avranno sicuramente danneggiato i solai. Il solaio tra il negozio e l'appartamento presenta una freccia considerevole in alcuni punti ed in generale non è praticabile né caricabile in sicurezza. Gli impianti, laddove presenti, sono da rifare e non a norma. Gli infissi infine non

garantiscono alcuna tenuta.

Non risulta la presenza di alcuna certificazione degli impianti e dell'A.PE.

Giova ricordare che già nell'atto di compravendita del 1986 con cui i signori [REDACTED] (vedi relazione ipocatastale allegata) acquistarono l'immobile il notaio [REDACTED] descriveva l'immobile, testualmente, come "*un immobile urbano, ad uso abitazione, di vecchissima costruzione ed in pessimo stato di manutenzione... [REDACTED]...*"

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI.

Magazzino

L'accesso al magazzino avviene attraverso due saracinesche metalliche dai civici 162 e 164 di via Roma.

Il locale confina con la via Roma, con vicolo Mandalà e con altro locale di proprietà aliena. La parete di fondo è controterra.

Il bene risulta intestato a:

[REDACTED]

($\frac{1}{2}$ in proprietà in regime di separazione di beni e $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni con [REDACTED])

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Cipirello (PA) al foglio 2 particella 24 sub 1, via Roma 130, piano T,

proprietà veniva contestualmente acquistata dal di lei coniuge signor [REDACTED] [REDACTED] all'epoca coniugati in regime di comunione legale di beni, giusta atto di compravendita del giorno 11 luglio 2002 ai rogiti Notaio [REDACTED] [REDACTED] di San Giuseppe Jato, repertorio n°9656, raccolta n°2865, registrato a Palermo il 29 luglio 2002 al n°4336 e trascritto a Palermo il 7 agosto 2002 ai nn. 31152/24021 da potere dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] infra generalizzati;

- quanto alla quota di un mezzo indiviso in piena proprietà, giusta atto di compravendita del giorno 11 gennaio 2007 ai rogiti Notaio [REDACTED] di Fiorenzuola D'Arda, repertorio n°11107, raccolta n°3221, registrato a Fiorenzuola D'Arda il 12 gennaio 2007 al n°119 e trascritto a Palermo il 18 gennaio 2007 ai nn. 4177/2596 da potere del di lei coniuge signor [REDACTED] ormai coniugati in regime di separazione di beni, cosicché la stessa è divenuta piena ed esclusiva proprietaria degli stessi;
- ai coniugi signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] detti immobili pervennero per averli acquistati giusta atto di compravendita del 6

luglio 1986 ai rogiti del notaio [REDACTED] già di
Palermo, registrato a Palermo e trascritto a Palermo il
2 luglio 1986 ai nn. 21543/16686 da potere dei signori

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

REGOLARITÀ URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

CONCESSIONE EDILIZIA E CERTIFICATO AGIBILITÀ'

L'immobile oggetto di perizia è sicuramente stato realizzato ante
1939 considerando la tipologia costruttiva adottata, in ogni caso
nessuna documentazione (che all'epoca della costruzione non era
necessaria) è stata rinvenuta all'U.T. comunale nel corso delle
ricerche effettuate.

Si rappresenta che la planimetria catastale depositata agli atti
rispecchia integralmente lo stato dei luoghi.

A parere di chi scrive, l'unica condizione ostativa alla stipula di un
atto di compravendita è la mancanza dell'A.P.E. (documento che un
tecnico iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione
Siciliana può redigere facilmente e con costi contenuti) e delle
certificazioni degli impianti.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Con riferimento alla già citata relazione notarile fornita al
sottoscritto dal liquidatore ed allegata i beni risultano, al 27 febbraio
2025, liberi da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da

iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri ad eccezione di:

Iscrizioni Contro

- ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 17 giugno 2002 ai nn. 23127/2933 per un montante ipotecario di €88.000,00 a favore [REDACTED] e contro i terzi datori di ipoteca [REDACTED]
- ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 17 maggio 2005 ai nn. 25777/7937 per un montante ipotecario di €96.000,00 a favore [REDACTED]. e contro [REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta a Palermo il 21 dicembre 2009 ai nn. 95022/16542 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 in proprietà, per un totale di € 90.000,00.

Trascrizioni Contro

pignoramento immobiliare del 18 giugno 2011 emesso dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Palermo, repertorio n°2048, trascritto a Palermo il 27 luglio 2011 ai nn. 38017/27166 a favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED] per la quota di 1/1 in proprietà degli immobili oggetto di questa relazione.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Lo stato del bene corrisponde a quanto rilevato dagli atti rinvenuti e la costruzione risale a prima del 1939.

PRESENZA DI ABUSI E LORO SANABILITÀ

Non vi è traccia documentale di abusi e non risultano sanatorie in corso per il suddetto bene. Lo stato dell'immobile peraltro risulta coerente ed omogeneo e non si riscontra la presenza di costruzioni o demolizioni o ristrutturazioni interne di epoca differente rispetto a quella presumibile della sua costruzione.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Non vi sono spazi comuni e di conseguenza si quantificano in € 0,00.

STIMA DEL BENE

Metodo di stima 1 (dalla rendita catastale)

A partire dalla rendita catastale è possibile ricavare il valore dell'immobile.

I dati considerati per la stima con tale metodo sono:

APPARTAMENTO

rendita catastale (R.C.) pari a:	€ 436,41
moltiplicatore catastale (M.C.) pari a:	110
categoria catastale dell'immobile (C.C.) che risulta essere:	A/2

Utilizzando la consueta formula di calcolo si ottiene il valore di stima del bene pari ad **€ 50.405,36**.

MAGAZZINO

rendita catastale (R.C.) pari a: € 52,06

moltiplicatore catastale (M.C.) pari a: 110

categoria catastale dell'immobile (C.C.) che risulta essere: c/2

Utilizzando la consueta formula di calcolo si ottiene il valore di stima del bene pari ad **€ 6.012,93**.

Metodo di stima 2 (OSSERVATORIO IMMOBILIARE)

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta i valori desunti dalla compravendita in zona. In particolare l'immobile fa parte della zona B1 e per il primo semestre 2025 (ultimi dati disponibili, allegati) i dati riportati sono i seguenti:

Abitazioni Economiche: min. 355,00 €/mq

max. 520,00 €/mq

Magazzini: min. 250,00 €/mq

max. 355,00 €/mq

Tali valori si riferiscono ad uno stato conservativo normale (ben superiore a quello dell'immobile in questione) ed una superficie lorda, vanno cioè conteggiati i muri perimetrali.

Considerando i valori OMI sopra riportati (ed allegati) e considerando la superficie del sottotetto (non abitabile) al 50% (o se si vuole il valore a metro quadro dimezzato) si ottiene la stima che dovrebbe quindi essere compresa nell'intervallo tra:

€125.120,00 ≤ STIMA ≤ €182.345,00

A parere di chi scrive entrambi questi valori sono ampiamente fuori mercato e non possono essere considerati accettabili e iniziare un'opera di ristrutturazione è sicuramente non produttiva da un punto di vista economico.

La soluzione economicamente accettabile è quella di demolire e ricostruire una struttura volumetricamente e planimetricamente uguale a quella esistente ma allora è evidente che il valore della struttura oggi da stimare non potrà superare quello dell'area edificabile della nuova struttura da cui andranno detratti i costi per la demolizione dell'esistente.

Quindi:

STIMA = VALORE AREA EDIFICABILE – COSTO DEMOLIZIONE

Gli annunci reperiti in rete presso i siti di importanti gruppi di vendite immobiliari riportano valori del nuovo (o del ristrutturato a nuovo) da € 800,00 ad € 1200,00 (per gli appartamenti) e di circa la metà per i magazzini (questi ultimi hanno una dotazione impiantistica e delle finiture più semplici che riducono notevolmente il costo di costruzione).

Come dato di partenza si considererà il valore di €1100,00 a mq per l'appartamento tenendo conto che rispetto ai valori richiesti c'è sempre una trattativa e pertanto le cifre riportate sugli annunci di solito sono leggermente superiori al reale e che dopo la demolizione

e la ricostruzione ci troveremo in presenza di una struttura da cui, anche per posizione, si potranno ricavare i valori massimi.

Considerando le altezze usuali degli immobili moderni (ml 3,00 circa, inferiori rispetto a quelli dell'immobile in questione) si ottiene un valore a mc pari a € 367,00 (1100,00/3).

Considerando i valori medi comprensivi del guadagno e delle spese generali dell'appaltatore (quantificabili nel 23,5%) si ottiene un costo di costruzione di €280,76 €/mq ossia € 281,00 in c.t. (o della metà per il magazzino).

Considerando la formula **Superficie*Altezza media = Volume**, la volumetria dell'edificio esistente da demolire e poi ricostruire è pari a:

(Mq 63,00)*(ml. 4,00) = mc 252,00 (magazzino)

(Mq. 152,00) *(ml. 4,00) = mc 608,00 (appartamento)

(Mq. 152,00) *(ml. 1,70) = mc 258,40 (sottotetto)

Per un totale di mc 1.118,40

Considerando la formula **Volume da demolire*Costo unitario demolizione** e considerando l'art. SIC24_1.3.2 del Prezzario Regionale delle OO.PP. 2024 ("demolizione vuoto per pieno di fabbricati...") che riporta un valore di 13,82 a mc. Si ottiene un costo di demolizione di € 15.456,29 (in c.t. € 15.000,00).

Considerando il differente costo di costruzione che i magazzini ed i sottotetti hanno rispetto agli appartamenti (per la minore dotazione impiantistica e per le minori rifiniture) si considererà di ricostruire spendendo le cifre soprariportate il volume oggi esistenti e, quindi, il costo di costruzione sarà pari a:

252 (mc)*140,50 (€/mc) = €35.406,00 (magazzino)

608 (mc)*281,00 (€/mc) = €170.848,00 (appartamento)

258,4(mc)*140,50 (€/mc) = €36.305,20 (sottotetto)

Per un totale di € 242.559,20

Considerando che l'incidenza dell'area edificabile sul costo di una nuova costruzione è quantificabile nel 12% del totale si ottiene:

$€242.559,20 * 12\% = € 29.107,10$ (in c.t. €29.000,00)

valore che corrisponde a quello di un'area edificabile LIBERA su cui poter costruire un'immobile volumetricamente e planimetricamente uguale a quello esistente.

Poiché, però, l'area non è libera ma è presente il fabbricato da demolire il costo di demolizione (€15.000,00 in c.t.) andrà sottratto al valore dell'area edificabile (€ 29.000,00 in c.t.).

Il valore dell'immobile in perizia quindi, considerando lo stato ed il fatto che può solo essere demolito e ricostruito non potrà, per i conteggi effettuati, superare

€ 14.000,00.

CONCLUSIONI

Oggetto della presente relazione è la stima di una palazzina sita a San Cipirello (Pa) in via Roma, di proprietà della [REDACTED]

Si tratta di una palazzina su tre elevazioni, in gravissimo stato di degrado e totalmente inabitabile, la struttura molto datata (fine XIX – inizio XX secolo) e si compone di un piano terra (magazzino con due saracinesche su via Roma) di un appartamento (secondo livello) e sottotetto (terzo livello), con accesso da vicolo Mandalà e via Alamia. Tutta la palazzina è ammalorata, il tetto ed i solai sono fortemente danneggiati, gli impianti non sono a norma (se non inesistenti) e gli infissi danneggiati: in sintesi la palazzina non è al momento utilizzabile.

I beni, entrambi intestati alla [REDACTED] risultano al catasto fabbricati del comune di san Cipirello (PA) al foglio 2 particella 24 sub 1 e sub 7.

La proprietà deriva da acquisti effettuati tra il 2002 e il 2007 come riportato nella relazione ipocatastale allegata dalla quale si riscontrano anche due ipoteche volontarie (2002 e 2005), una ipoteca giudiziale (2009), un pignoramento del 2011.

Non sono stati reperiti titoli edilizi comunque non necessari all'epoca della costruzione (ante 1939) dell'immobile; si rappresenta che la planimetria catastale corrisponde allo stato reale e che v'è traccia documentale di abusi edilizi.

Sia l'utilizzo della rendita catastale che del metodo sintetico hanno prodotto stime ampiamente superiori a quella di mercato (superiori ad € 50.000) pertanto il calcolo è stato fatto considerando la demolizione e la ricostruzione della palazzina ed attribuendole il valore che in seno a tale processo avrebbe in qualità di area edificabile.

Il valore finale stimato dell'immobile è pari con tale metodologia ad € 14.000 in c.t..

Palermo li 19/11/2005

Ing. Sergio Licari

VERBALE DI GIURAMENTO.

Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al mandato commessomi al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità".

Del che il presente verbale L.C.S.

Il C.T.U.



Il G.D.

Dott.ssa Alessia Giampietro