

STIMA DELL' IMMOBILE UBICATO IN VIA BETTINO RICASOLI N 15

A MISILMERI (PA) - RIF. PROC. LIQUIDAZIONE R.G. 40/2022-

-TRIBUNALE DI TERMININI IMERESE - SEZ. FALLIMENTARE-

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

La presente relazione di consulenza è suddivisa nei seguenti capitoli:

I°) Premessa;	pag. 1
II°) Svolgimento delle Operazioni di Consulenza:	pag. 2
III°) Individuazione dei Bene Immobile oggetto di stima:	pag. 3
IV°) Descrizione e Caratteristiche sintetiche dell'Immobile:	pag. 4
V°) Consistenza Metrica e Superficie commerciale del Bene:	pag. 6
VI°) Valore commerciale del Bene Immobile:	pag. 9

=====

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Massimo Angelico, con studio tecnico in via Gaetano Donizetti n. 14 in Palermo, è stato incaricato di redigere la stima del bene in epigrafe esposto per gli usi di legge.

L'incarico in argomento è stato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Debernardi, su istanza del dott. Alfredo Palmieri n.q. di Liquidatore nella Procedura R.G. n. 40/2022 presso la sez. Fallimentare del Tribunale di Termini Imerese, avente per oggetto i beni del sig.

Nel rispetto del mandato conferito, dopo aver acquisito la documentazione di pertinenza, Lo scrivente, atteso che il sig.

comunicava personali problemi di salute, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.10.2024 presso i luoghi in argomento alle ore 10.00

A.M., al fine di accertare l'attuale stato del bene e redigere gli obbligati rilievi ed accertamenti di rito come relazionato nel capitolo che segue.

II°) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Richiamando quanto prima esposto, Lo scrivente si è recato, presso l'immobile oggetto della presente, ubicato nel Comune di Misilmeri (Pa) in via Bettino Ricasoli n. 9 (sebbene i dati acquisiti riportino il civico n.15), in data 10/10/2024 alle ore 10.00.

Sui luoghi, alla costante presenza della moglie del sig. (assente per motivi di salute), si è redatto un dettagliato rilievo metrico e fotografico finalizzato a individuare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche del bene, prendendo appunti in fogli separati circa il corrispondente stato generale di conservazione dei luoghi medesimi.

Ritenendo in tale fase sufficienti gli elementi acquisiti e riservandosi, se ritenuto necessario, di comunicare eventuale altro sopralluogo si chiudevano le operazioni peritali dopo circa un'ora.

Esaminata in separata sede la documentazione tecnica acquisita, e preso atto dei rilievi metrici e fotografici eseguiti, Lo scrivente, nel rispetto del mandato conferito, si è adoperato a redigere specifiche indagini di mercato presso il territorio in esame, finalizzate a valutare l'immobile in argomento, trascrivendo la presente relazione di consulenza.

III°) INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Rimandando per maggiori dettagli alla documentazione allegata, è utile richiamare l'attenzione di chi legge in merito a quanto segue:

Il bene immobile oggetto della presente stima ha le seguenti caratteristiche:

Fabbricato in muratura portante costituito da tre elevazioni fuori terra

(piano terra/rialzato, piano primo e piano secondo) **posto ad angolo tra la Via B.**

Ricasoli e la Via Cappellini, avente accesso dal civico n. 9 della via

Bettino Ricasoli (in atti al civico n. 15) rilevato in catasto come segue:

- **Fabbricato** individuato al Catasto Urbano del Comune di Misilmeri (Pa),

al fg. di mappa n. 0 Mappa-Urbana particella n. 827 sub. n. 4, in categoria

A/4, classe 6, consistenza di 6,5 vani e rendita €. 278,63,

L'immobile è intestato al sig.

che ne detiene la piena

proprietà in luce del Atto di Compravendita rogato dal Notaio Tripodo

Sergio, Rep. n. 104894/16969 del 20/08/2015.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	MISILMERI Sez.	MU	827	4	MISILMERI(PA) VIA BETTINO RICASOLI n. 15 Piano T-1 - 2	Cat.A/4	06	6.5 vani	Euro: 278,63

Appresso si descrivono le caratteristiche peculiari della casa unifamiliare in oggetto con le relative consistenze metriche finalizzate a redigere la valutazione commerciale in argomento.

IV°) Descrizione e Caratteristiche sintetiche del Bene

Richiamando quanto già esposto al capitolo precedente, il fabbricato risale a tempi antecedenti gli anni sessanta, possiede struttura portante in muratura, solai in latero cemento, copertura a tetto (falde inclinate) con altezza di interpiano pari 3,20 ml e complessive tre elevazioni fuori terra, collegate da un piccolo vano scala interno, ciascuna delle quali dotata di due vani con servizio igienico.

Confina per due lati con altre proprietà, per i restanti due lati con la via Cappellini e con la via Ricasoli, ove, in corrispondenza dei prospetti si

affacciano complessivi quattro balconi, ovvero due per ciascun piano.

Comparando la documentazione in atti, in particolare le planimetrie catastali, con i rilievi eseguiti, si accerta che sono state operate parziali modifiche alla preesistente distribuzione dell'immobile.

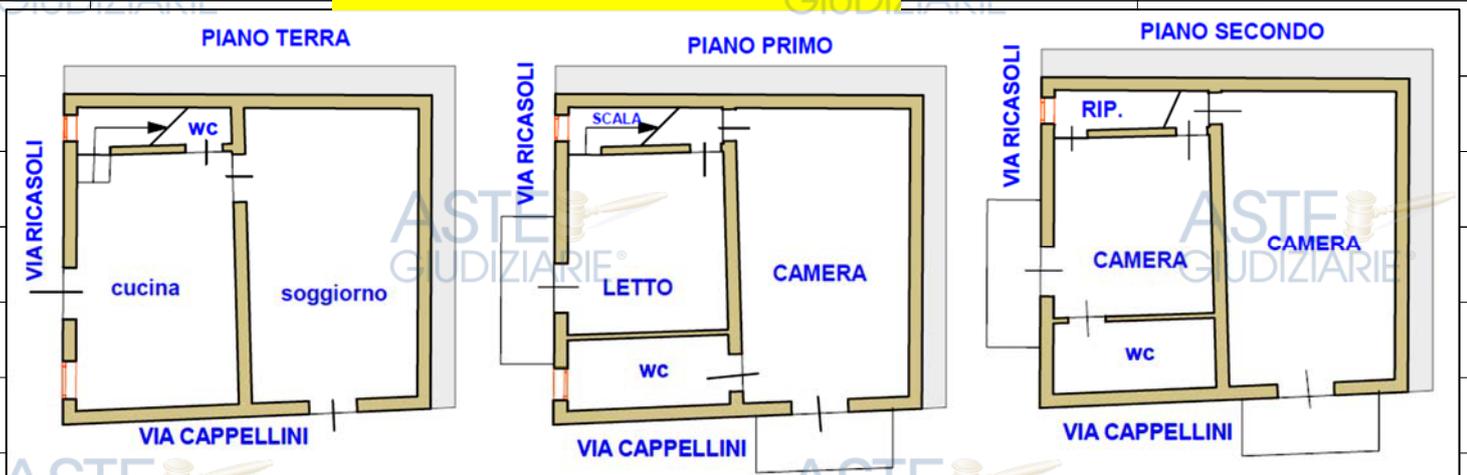
In sintesi al piano terra è stata spostato un vano porta interno, mentre al piano Primo e Secondo sono stati realizzati servizi igienici di pertinenza.

(Le modifiche accertate possono comunque essere velocemente risolte redigendo una C.I.L.A. tardita, con spese complessive pari a circa €. 1.700,00).

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA IN ATTI



DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA RILEVATA



L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

Impianto idrico con centraline separate e caldaia a gas per il riscaldamento della sola acqua e impianto elettrico da adeguare essendo sprovvisto di riscaldamento.

L'edificio destinato a civile abitazione si compone pertanto dei seguenti vani:

Al Piano Terra: Ingresso/Cucina, Soggiorno (con accesso anche dalla via Cappellini) e wc (ubicato nel sottoscala).

Al piano Primo: una stanza da letto (con balcone), una camera (con balcone) ed un bagno;

Al piano Secondo: due Camere (con corrispondenti balconi), un Bagno ed un ripostiglio.

Da un esame delle caratteristiche generali, il fabbricato in parola si presenta in stato di manutenzione **"appena sufficiente"**.

V°) CONSISTENZA METRICA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Prima di procedere alla stima del bene descritto è opportuno fornire indicazioni riguardanti le specifiche indicazioni inerenti il conteggio delle superfici commerciali, ovvero della Consistenza metrica che deve essere considerata per il calcolo del valore commerciale di un bene.

Per i criteri di definizione della superficie commerciale, il riferimento riconosciuto è il "*Manuale operativo per le stime immobiliari redatto dall'Agencia del Territorio*" sul quale si rifanno anche le agenzie di vendita degli immobili, a seguito della norma europea intervenuta con l'UNI-EN. 15733/2011.

In esso è interamente ripreso per uso estimativo commerciale il DPR 138/98 "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96*". In particolare:

1. Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, mentre i muri in comune, nella misura del 50 per cento del loro spessore.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale, ma rientra nel computo delle superfici commerciali, moltiplicate per specifici coefficienti riduttivi che tengono conto dell'altezza netta del vano.

3. Le superfici dei balconi e dei terrazzi di pertinenza si quantificano pari a 1/3 della superficie lorda commerciale, mentre le porzioni chiuse a veranda pari a $\frac{1}{2}$ della superficie lorda commerciale.

4. La superficie determinata secondo i criteri esposti dunque non corrisponde con la superficie netta calpestabile, né con la superficie catastale, ma alla superficie lorda commerciale che si utilizza come uso comune ai fini estimativi per la determinazione del Valore di mercato di un bene.

Ovvero, "La superficie commerciale per il caso in esame è data dalla somma:

- (a) Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili comprese i divisori e le murature;
- (b) della superficie dei balconi terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computati nella misura del 33 per cento della superficie;
- (c) della superficie della scala contabilizzata per il 50% del reale ingombro per piano (atteso che al piano terzo è presente uno sgabuzzino);

Richiamando quanto premesso nel presente capitolo appresso si riportano le superfici commerciali dell'immobile oggetto della presente:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del calcolo della superficie commerciale del bene si è considerato l'intera superficie lorda commerciale dei vani comprensivi delle murature (valutate al 50% per quelle comuni) e delle tramezzature, aliquota pari a 1/3 del

balcone ed aliquota pari ad 1/3 del vano scala porzione chiusa a veranda

pertanto si ricava:

- 100% immobile =	mq. 118,00
- 33% balcone = mq. $3,00/3 \times 4 =$	mq. 4,00
- scala	mq. 3,00

Superficie commerciale immobile = mq. 125,00

VI°) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Alla determinazione del valore del bene sono pervenuto utilizzando il comunemente detto "**metodo sintetico comparativo**", basato sulla comparazione delle caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile in considerazione con altri analoghi esistenti sul mercato e di cui si è a conoscenza del valore all'atto della stima.

Ho effettuato quindi, l'inserimento del bene nelle categorie dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, assumendo quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo delle classi in cui sono stati inseriti, ottenendo così il valore commerciale unitario dell'immobile.

Ai fini della valutazione, quindi, il sottoscritto ha condotto un'indagine di mercato relativa ad unità immobiliari consimili ubicate in zone compatibili e comparabili nel Comune di Misilmeri, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si sono, quindi consultate le indagini condotte a cura degli operatori nel settore, e a cura dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I a cura dell'Agenzia Delle Entrate) al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati dal sottoscritto per verificarne quindi la plausibilità.

In base allo studio svolto, tenuto conto che l'appartamento versa in condizioni appena sufficienti, si è accertato che il prezzo al mq. di beni immobiliari siti nel Comune in esame, analoghi a quello in oggetto per destinazione, caratteristiche morfologiche e vetustà, **oscilla attualmente tra i seguenti valori commerciali:**

tra €/mq. 500,00 e €/mq. 700,00;

In relazione a quanto sopra esposto, **per l'appartamento**, si ritiene corretto assumere il valore commerciale unitario di **€/mq 600,00**.

In conseguenza del prezzo unitario anzidetto, essendo la superficie commerciale pari a mq. 126,00 ne segue che:

Valore di mercato dell'immobile = €/mq. 600,00 x mq.125,00 = **€. 75.000,00;**

Avendo espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Allegato 1 - visure catastali e dati O.M.I.;

Allegato 2 - Planimetria Catastale immobile;

Allegato 3 - Rilievi fotografici;

Allegato 4 - Verbale di sopralluogo;

Allegato 5 - Richiesta Compensi;

Palermo 25/11/2024

Il Consulente Tecnico

Ing. Massimo Angelico



ALLEGATO 4

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE
GIUDIZIARIE

Verbale di sopralluogo immobiliare oggetto del
Proc. n. 40/2022 primo le sez. Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In data 10.10.2024 Lo scrivente mag.
Karimio Angelico nel rispetto dell'incarico
ricevuto si è recato presso l'immobile
ubicato nel comune di Misilmei in via Bettino
Riccioli n. 15 oggetto del procedimento in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Alle ore 10 sono presenti presso i luoghi:

la sig. moglie del sig.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dei luoghi si redige un dettagliato rilievo
metrico fotografico che serve oggetto
di verifica in fase di accertamento

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Stamps

Si procede quando il rilievo metrico fotografico

del Piano Terzo composto da Due vani

un wc una sede, che consente

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

di ridere al 2° piano costituito da

Due vani un wc e la cantinella

de vano sede che consente l'accesso

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

al Terzo piano create avvolge

distribuzione di piani inferiori,

i rispettivi piani sono dotati di

due porte.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dei luoghi descritti in e redatto
dubbiato valore metrico e Fotografo
portato ritenuti sufficienti gli
elementi in mio parere ho
trascritto il presente verbale
Alle 11 di dicembre il presente Verbale
L.C.S.