

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE

***PIANO DEL CONSUMATORE N.5/2021 R.G.
sovraindebitamento Sig. [REDACTED]***

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

GIUDICE DELEGATO : *DOTT.SSA FLORIANA LUPO*

CURATORE FALLIMENTARE : *AVV. MARCO REINA*

Perito Stimatore: *Ing. Alessio Melis*

GENNAIO 2023

S O M M A R I O

1 PREMESSA E BENI IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA	PAG. 2
2 STRUTTURA DELLA RELAZIONE E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE	PAG. 2
3 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	PAG. 2
3.1 CONTESTO GENERALE	PAG. 2
3.2 UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN CACCAMO (PA) CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CACCAMO AL FOGLIO 11 PARTICELLA 747.	PAG. 4
4 STIMA DEI BENI IMMOBILI	PAG. 19
4.1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	PAG. 19
4.1.1 VALORE DI MERCATO	PAG. 20
5 CONCLUSIONI	PAG. 20
6 ALLEGATI	PAG. 21

1 PREMESSA E BENI IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA

Il sottoscritto Ing. Alessio Melis con studio in Palermo via Villaermosa n. 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, nell'ambito della procedura relativa al piano del consumatore n.5/2021 R.G. sovraindebitamento Sig. _____, è stato incaricato dal Liquidatore Sig. Avv. Marco Reina giusta autorizzazione del Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Floriana Lupo, di svolgere il seguente incarico: *relazione tecnica di stima del cespite acquisito all'attivo della procedura.*

Nello specifico sono stati attratti all'attivo della procedura un manufatto edilizio che ricade all'interno di un lotto di terreno. Trattasi di un cespite ubicato in agro del Comune di Caccamo, censito al N.C.E.U foglio 11 particella 747.

2 STRUTTURA DELLA RELAZIONE E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, le principali attività svolte risultano essere state le seguenti:

- acquisizione visure storiche e schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio (Ex Agenzia del Territorio);
- accesso agli atti presso il Comune di Caccamo;
- acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei fondi interessati all'attivo della procedura;
- attività presso ulteriori uffici;
- indagine di mercato.

Le attività precedentemente descritte, consentivano di acquisire la documentazione prodromica finalizzata al riscontro sui luoghi, alla verifica sullo stato di consistenza e alla corrispondenza con i documenti autorizzativi ottenuti. In tal guisa questo perito, al fine di completare compiutamente le attività, effettuava i sopralluoghi *in situ*¹ nella giornata del 24 ottobre 2022.

Si rimanda all'esame integrale dei verbali per i dettagli del caso.

3 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1 CONTESTO GENERALE

Il bene immobile oggetto d'esame è ubicato in agro del Comune di Caccamo, centro urbano ubicato nell'entroterra della Sicilia occidentale. Il comune di Caccamo è raggiungibile da Palermo (da cui dista circa 50 km) a mezzo della Autostrada A19 (Palermo-Catania) e successivamente dalla S.S. 285, arteria viaria che attraversa

¹ Alla presenza, oltre che dello scrivente, del Sig. Liquidatore .

longitudinalmente parte della Sicilia occidentale. Altra località rilevante limitrofa al Comune di Caccamo è Termini Imerese dal quale dista circa 9 km.

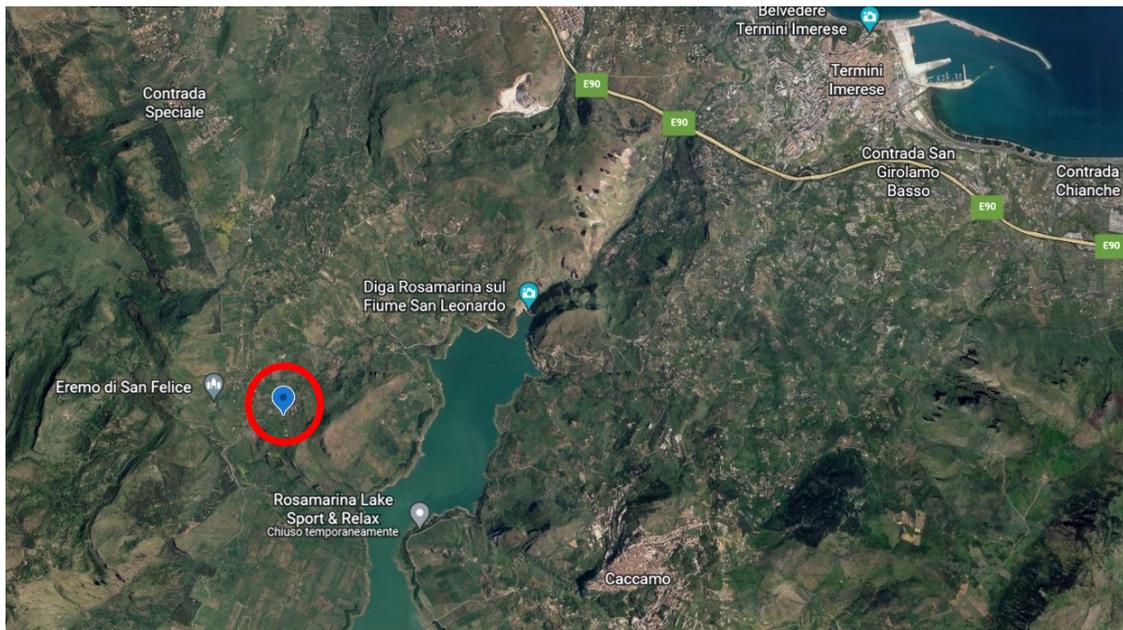
Dagli ultimi dati disponibili consultati emerge che il Comune di Caccamo possiede circa 7.800 abitanti, un territorio esteso circa 188 Km², con una densità di popolazione pari a 41 abitanti per km² circa ed un'altitudine media di 521 s.l.m.

Il tessuto urbano si caratterizza per un costruito a prevalente destinazione residenziale finalizzato all'uso proprio della famiglia, circostanza questa tipica dei centri minori siciliani. A completare il quadro generale si segnala una storica e significativa presenza di attività commerciali con particolare riferimento al settore dell'arredamento.

In particolare sono stati acquisiti all'attivo della procedura e saranno oggetto d'esame nei paragrafi che seguono:

- Unità immobiliare, con fondo di pertinenza, ubicato in Contrada Sannita censito al N.C.E.U. al foglio 11 particella 747.

Di seguito un inquadramento, su foto aerea, con indicate l'area ove insiste il cespite oggetto di questa perizia.



3.2 Unità immobiliare sita in Caccamo (Pa) censita al N.C.E.U. del Comune di Caccamo al foglio 11 particella 747.

Descrizione dell'immobile

Il bene immobile in parola insiste in Contrada Sannita, contesto periferico a destinazione agricola e di residenze stagionale del territorio di Caccamo. In particolare il sito, che dista in linea d'aria circa 5 chilometri dal centro abitato, gode della condizione di vicinanza al lago di Rosamarina da cui dista circa 2 chilometri in linea d'aria. Il cespite è raggiungibile percorrendo la strada denominata via Sannita Alta diramazione della strada provinciale 6 (che collega vari comuni della provincia di Palermo tra i quali Trabia, Ventimiglia di Sicilia ed altri).

Trattasi di un lotto di forma quadrata, ove insiste un corpo edilizio a destinazione residenziale ed opere minori, accessibile attraverso una stradella interpodereale privata larga circa 3 mt diramazione della via Sannita Alta (regia trazzera) che corre anche lungo le altre proprietà poste a monte del cespite in esame.



Particolare ingresso a strada interpodereale che conduce al lotto in esame



Particolare zona ingresso antistante la costruzione

Il manufatto edilizio in parola, costituito da una unica elevazione fuori terra a forma irregolare, ubicato pressoché centralmente rispetto al lotto di terreno² cui lo stabile risulta graffato³.La copertura del manufatto è del tipo a falde inclinate.

Il lotto ove insiste il manufatto, che risulta non pianeggiante, è costituito prevalentemente da due aree a differente quota altimetrica. Il manufatto edilizio risulta ad una quota rialzata rispetto al piano di campagna e presenta, per una parte, uno spazio esterno coperto con struttura metallica.

Il lotto si caratterizza per la presenza di piante da frutto e piante non di pregio. Il contesto ed il manufatto edilizio vertono in un pessimo stato di conservazione , come rilevabile dalle foto offerte. A seguire alcune riprese fotografiche esterne

² che presenta forma pressoché quadrata

³ Ci si riferisce all'identificativo catastale foglio 11 particella 747









La pianta del manufatto, di forma irregolare, è costituita da :

- Soggiorno con angolo cucina;
- Wc con doccia;
- Due camere.

A seguire alcune riprese fotografiche interne



Foto particolare soggiorno



Foto particolare soggiorno



foto particolare angolo cucina



Foto particolare camera con a terra traccia della parete spostata



Foto particolare camera con a terra traccia della parete spostata, della lesione di parete e della apertura non autorizzata.



Foto particolare wc con doccia

A seguire scheda con le principali caratteristiche rilevate.

LOCALIZZAZIONE	
Comune:	Caccamo
Riferimenti Catastali	N.C.E.U. Foglio 11 particella 747
FINITURE	
Pareti esterne	In parte in muratura rifinita con intonaco civile per esterni a vari colori, in parte in legno a faccia vista
Pareti interne	legno
Pavimento	cotto
Infissi interni	legno
Infissi esterni	legno
IMPIANTI	
Elettrico	presente
Idrico-fognario	presente
Riscaldamento	assente
Altro	Presente una pompa di calore tipo split. Non sono state offerte le certificazioni di conformità degli impianti.
STATO GENERALE	
scarso	L'immobile si presenta in un scarso stato di conservazione. Si segnala la presenza di lesioni nelle murature e di cedimenti su parte dello stabile

Ubicazione

Comune Caccamo, contrada Sannita, con accesso da strada privata collegata alla via Sannita alta bretella della S.P. 6.

Confini

Il lotto, ove insiste il manufatto edilizio, confina con strada privata e proprietà aliena.

Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Caccamo.

Intestatari: Sig.

Sig.ra

Fg.	P.IIIa	Sub.	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
11	747	/	T	/	A/7 (*)	1	5 vani	Totale: 74 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 348,61

* *Abitazioni in villini*

Stato di possesso dell'immobile

In occasione degli accessi eseguiti è emerso che l'immobile è libero da persone e cose.

Rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione degli accessi emergono:

- differenza nel perimetro edificato anche con riguardo allo spazio esterno;
- differenza nelle bucatore;
- Ampliamento portico.

Trascrizioni e/o Iscrizioni pregiudizievoli e/o vincoli giuridici in capo all'immobile

A seguire si riporta un estratto delle ispezioni ipotecarie eseguite⁴ sia al catasto fabbricati che al catasto terreni

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CACCAMO (PA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 747
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 17/01/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 17/01/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 08/06/1992 al 16/01/2023

Elenco immobili

Comune di CACCAMO (PA) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00747 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 26/08/2009 - Registro Particolare 47685 Registro Generale 66973
Pubblico ufficiale COMUNE DI CACCAMO Repertorio 44/2009 del 30/07/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 23/12/2009 - Registro Particolare 71044 Registro Generale 95896
Pubblico ufficiale SAPORITO GIOVANNI Repertorio 11841/4444 del 22/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 23/12/2009 - Registro Particolare 16654 Registro Generale 95897
Pubblico ufficiale SAPORITO GIOVANNI Repertorio 11842/4445 del 22/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

⁴ Si rimanda alla documentazione compiegata alla presente cfr. allegato B/1

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CACCAMO (PA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 11 - Particella 747
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 17/01/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 08/06/1992 al 16/01/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Non sussiste il caso.

Altre informazioni

Il lotto, ove ricade anche il fabbricato in esame, ricade in:

- Z.T.O "E" parte di territorio destinato ad usi agricoli per mq 2662;
- area archeologica da PRG per mq 2662 con vincolo idrogeologico per medesima superficie.

Si rimanda all'esame integrale del CDU datato 30 novembre 2022 richiesto da questo consulente.⁵

Regolarità Urbanistico-Edilizia

In occasione dell'accesso agli atti svolto da questo consulente è stata offerta da parte del Comune di Caccamo della documentazione dalla quale emerge che, lo stabile in parola, ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n.44/2009 che autorizzava *"alla realizzazione di un fabbricato ad una elevazione f.t. destinato a civile abitazione con attinente portico sito in Caccamo in contrada Sannita in catasto NCEU foglio 11 part.747"*. Sulla scorta della documentazione offerta non appare siano stati rilasciati ulteriori titoli e/o autorizzazioni sul bene immobile in parola.

Si segnala che dal confronto tra la documentazione autorizzativa offerta e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso si rilevano le seguenti difformità:

- Il manufatto edilizio presenta un perimetro edificato e talune bucatore difformi rispetto il titolo edilizio.
- Sono presente opere d'arte in cemento armato⁶ per le quali non è stata offerta documentazione autorizzativa né risultano rappresentati nella documentazione offerta disponibile.
- Sono presenti opere in muratura⁷ in parte coperte da struttura metallica.

⁵ Cfr. allegato B/2

⁶ Ci si riferisce alle opere ubicate nella parte posteriore dello stabile che fungono da terrapieno ove risulta addossata, per una parte, una cucina esterna in muratura

- Ampliamento portico.

Per le suddette opere, a parere dello scrivente, non avendo, tra l'altro, esatta conoscenza della tecnica e dello stato delle opere eseguite e non ricorrendo, tra l'altro i presupposti per l'attivazione del cosiddetto condono straordinario verranno previsti, a parere dello scrivente, i costi di demolizione al fine di ricondurre il cespite a quanto oggetto di autorizzazione edilizia esistente.

Si precisa inoltre che, compulsando la documentazione offerta, emerge che la superficie del lotto è gravata da un vincolo di inedificabilità.⁸

Verifiche sulla proprietà

Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata, emerge che l'unità immobiliare in esame non sia gravata da censo, e livello e che pertanto sussiste la piena proprietà.

Ulteriori utili notizie

Compulsando gli atti offerti⁹ si desume che nel fondo in esame insiste un pozzo realizzato con anelli prefabbricati in c.a. precompresso costruito, sulla scorta di quanto indicato nell'atto menzionato, in forza di autorizzazione n.152/12653¹⁰.

Inoltre, per una superficie di 27 mq all'interno del lotto è stata istituito un vincolo a parcheggio e di inedificabilità.

Si aggiunga che in occasione dell'accesso questo consulente invitata gli intervenuti ad offrire taluni chiarimenti. In particolare, a seguire, vengono indicati i quesiti posti e le precisazioni offerte dagli intervenuti al sopralluogo.

- 1) In relazione allo stato di possesso :*" lo detengo congiuntamente alla Sig.ra non sussistono contratti di alcun genere"*
- 2) In relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale sia che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati e/o che risulteranno non opponibili all'acquirente: *"non sussiste il caso"*
- 3) In relazione alla condizione che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: *"non sussiste il caso"*

⁷ Ci si riferisce alla cucina in muratura esterna

⁸ Cfr. allegato B/2

⁹ Atto di vendita rep. 32697 del 02.02.1998 alle minute del notaio Grimaldi

¹⁰ Non è stata offerta copia della suddetta documentazione

- 4) In relazione all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *"all'incirca 500 euro/annui"*
 - 5) In relazione ad eventuali procedimenti giudiziari *"non sussiste il caso"*
 - 6) In relazione ad ogni ulteriore notizia e/o informazione da offrire all'acquirente: *"si precisa che esistono n.3 pozzi per contenimento acqua piovana ciascuno dei quali composto da sei anelli, al Comune di Caccamo sussistono pendenze di imu e dell'altro . Viene offerto elaborato grafico e relazione fossa imhoff"*
- Si precisa che in relazione ai pozzi menzionati non è stata offerta allo scrivente nessuna documentazione autorizzativa.

Ricostruzione del ventennio

Si segnala che è stata elaborata apposita relazione da parte di un Professionista incaricato.

4 STIMA DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della presente relazione è determinare il valore di stima dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura. Nello specifico i beni immobili interessati risultano essere:

- *Lotto di terreno, a destinazione agricola, ove insiste un manufatto edilizio ad una elevazione fuori terra unità immobiliare ubicata in Caccamo contrada Sannita censita al N.C.E.U al foglio 11 particella 747;*

4.1 Metodologia per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, in ragione delle condizioni specifiche dei beni immobili, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico, il metodo consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto ai beni immobili da stimare.

Le fonti consultate sono state sia di tipo diretto che di tipo indiretto¹¹. Preliminarmente è stata determinata l'estensione dell'immobile calcolata in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale alienabile¹², con le tolleranze consentite, per le quali occorre tener conto sia della forma dell'immobile che delle difficoltà oggettive incontrate per il suo rilievo. In relazione ai fondi si è desunta la superficie catastale e con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione si è definita la superficie

¹¹ Nomisma , offerte di vendita

¹² Avuto riguardo alle indicazioni del DPR 138/98 smi e del MOSI sia per il costruito che per il non costruito

commerciale complessiva.

Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il valore di stima ricercato.

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta :

$$\mathbf{Vmb = Po \times Sb}$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

Po = prezzo unitario;

Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

4.1.1 Valore di mercato

In relazione alle fonti consultate, avuto riguardo (nei confronti dell'acquirente) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene congruo un prezzo unitario pari a 370 euro/mq.

La superficie commerciale¹³ determinata è pari a 117 mq in c.t..

Da cui si ottiene: 117 mq x 370 euro/mq = 43.290 euro.

L'importo così determinato deve essere decurtato dei costi per le criticità incluso onorari stimate in 11.000 euro in c.t.. Da cui si ottiene 43.290 euro - 11.000 euro = 32.290 euro.

Valore stimato = 32.290 euro.

5 CONCLUSIONI

Alla luce delle superiori considerazioni di seguito si riportano le sintetiche descrizioni dei beni predisposte:

Lotto 1

Lotto di terreno esteso in misura catastale mq 2662 a destinazione Z.T.O "E" verde agricolo con la presenza di vari vincoli urbanistici come da C.D.U offerto. Sul lotto di terreno insiste un manufatto edilizio ad una elevazione fuori terra realizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n.44/2009. Il cespite è censito al NCEU del Comune di Caccamo contrada sannita foglio 11 particella 747. Dall'esame condotto sono emerse sia opere difformi al titolo autorizzativo che interventi edilizi per i quali non sono stati offerti titoli autorizzativi, per entrambe le criticità si prevede la demolizione e la riconduzione in pristino allo stato autorizzativo legittimato. Valore di mercato lotto = 32.290 euro.

¹³ Avuto riguardo alle indicazioni del DPR 138/98 smi e del MOSI sia per il costruito che per il non costruito con l'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione

Ringraziando per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione che si compone di numero 21 pagine.

Palermo, 17 Gennaio 2023

Il Perito stimatore
(Ing. Alessio Melis)



6 ALLEGATI

SEZIONE A Generale

1. Nomina
2. Verbale di sopralluogo
3. Regesto fotografico

SEZIONE B Speciale

1. Documentazione Catastale e ipotecaria
2. Documentazione offerta dal Comune di Caccamo

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0267382 del 15/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caccamo

Contrada Sannita

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 747

Subalterno:

Compilata da:

Peritore Domenico

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Palermo

N. 3159

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA
H = 3.20 mt.**



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0267382 del 15/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caccamo

Contrada Sannita

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 747

Subalterno:

Compilata da:

Peritore Domenico

Iscritto all'albo:

Ingegneri

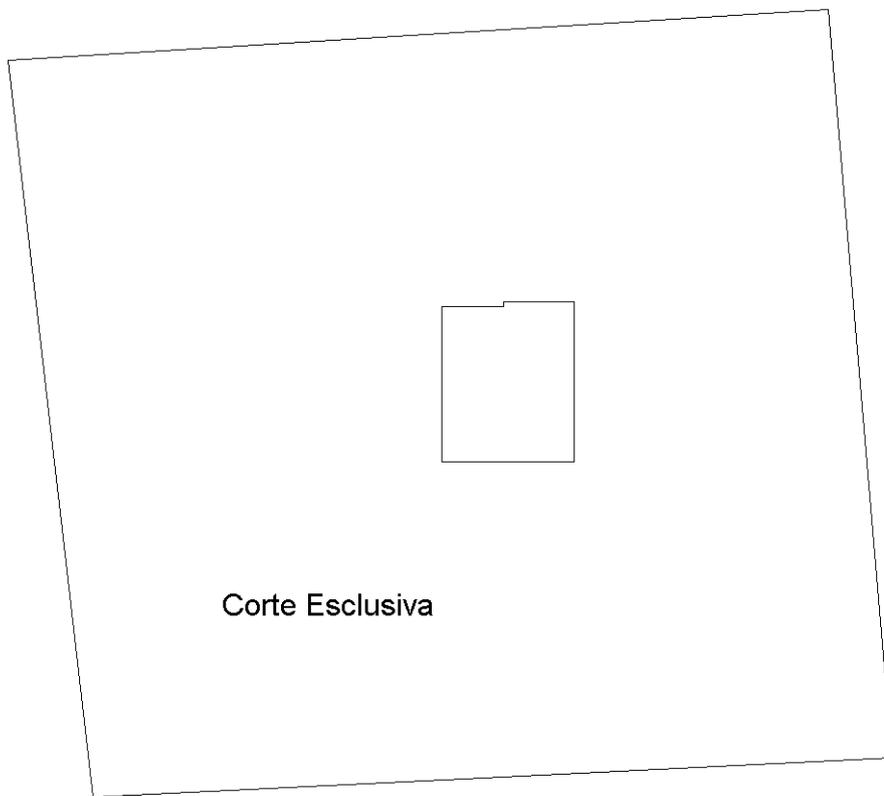
Prov. Palermo

N. 3159

Scheda n. 2

Scala 1:500

Piano Terra



Corte Esclusiva



Ultima planimetria in atti

REGESTO FOTOGRAFICO



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.

Il documento si compone di n. 3 pagine e n. 14 fotografie.

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Melis

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Alessio Melis".