

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 25/2010+2/2011

ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa S. Capitano
Curatori: Avv.ti D. Ciancimino, V. Genovese

LOTTO UNICO
Beni in Agrigento
Piazza XXV Aprile civ. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

Appartamento sito in Agrigento Fraz. Villaseta Piazza XXV Aprile civ.7, piano secondo, identificato al N.C.E.U. al foglio 100 particella 59 sub 11

Identificati in catasto:

Fabbricati – Comune di Agrigento

Foglio	P.IIIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
100	59	11	A/3	2	5,5 vani	€ 244,28

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte e del sopralluogo espletato in data 28/03/2022 al fine di accertare lo stato e la consistenza dell'immobile, redige la presente relazione di consulenza tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobile in Agrigento - fraz. Villaseta Piazza XXV Aprile

Caratteristiche zona: zona urbana periferica

Caratteristiche zone limitrofe: aree periferiche

Principali collegamenti pubblici: strade extraurbane

La zona offre una sufficiente quantità di servizi

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

4.1.1. Domande giudiziali: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario **iscritta il 22/04/1999 ai nn. 6663/581** a favore del Banco di Sicilia SpA con sede in Palermo

Ipoteca legale iscritta il 22/01/2008 ai nn. 2004/594 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R.602/73 del 13/12/2007 rep. 77106/2007 favore della Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione con sede in Agrigento.

Ipoteca legale iscritta il 15/07/2008 ai nn. 17737/3008 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R.602/73 del 09/06/2008 rep. 39737/2008 favore della Serit Sicilia S.P.A. con sede in Agrigento.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare del 11/05/2005 rep.974/2005 trascritto ad Agrigento il 13/06/2005 ai nn. 14150/9351

4.2.3 *Altri trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di istanza del 15/07/2022 la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Agrigento copia dei titoli edilizi dell'immobile in esame.

Dalle ricerche effettuate non sono state riscontrate pratiche edilizie negli archivi comunali.

Tuttavia dalla consultazione degli atti di vendita del 15/01/2007 rep. 119195 Notaio [REDACTED] e del 16/04/1999 rep. 107471 Notaio [REDACTED] si è appurato che l'unità in esame fa parte di un complesso immobiliare realizzato dall'I.A.C.P. della Provincia di Agrigento in data antecedente al 1967.

Inoltre dall'esame della scheda planimetrica catastale denunciata il 12/11/1976 non si ravvisano variazioni rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Diffomità riscontrate
Nessuna.

4.3.2 Conformità catastale:

L'unità immobiliare risulta distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio 100 p.lla 59 sub. 11 e la scheda planimetrica associata è pressoché conforme allo stato dei luoghi.

4.3.3 Certificazione Energetica

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013 e s.m.i.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

/

In fase di sopralluogo è stato appurato che non è presente amministratore di condominio per lo stabile e che non vi sono spese insolute a carico dell'unità immobiliare in esame.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

A seguito di sentenza n.310/2014 del 14/09/2013-26/02/2014 del Tribunale di Agrigento e successiva sentenza 612/2019 del 21/03/2019 della Corte di Appello di Palermo è stato revocato l'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] rep.119195/26431 del 15/01/2007 trascritto ad Agrigento il 17/01/2007 ai nn.1623/1251 con il quale i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avevano trasferito l'unità immobiliare a [REDACTED].

Ai suddetti comproprietari l'immobile era pervenuto per averlo acquistato a seguito di atto di compravendita del 16/04/1999 rep. 107471 ai rogiti del notaio [REDACTED] trascritto ad Agrigento il 22/04/1999 ai nn. 6662/5830 da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], che lo avevano avuto per successione dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], questi ultimi ne avevano acquisito la proprietà da potere dello I.A.C.P.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al secondo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale a tre elevazioni fuori terra facente parte di un più ampio complesso di edilizia popolare di vecchia costruzione con accesso da Piazza

XXV Aprile. Lo stabile è realizzato con struttura in c.a e copertura piana.

L'appartamento si compone al suo interno di un disimpegno d'ingresso che conduce alla zona giorno costituita da un ampio soggiorno con cucina separata e alla zona notte con due camere e servizio igienico, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a circa 78 mq con altezza interna di ml. 3,00.

Sui fronti est ed ovest insistono un balcone e delle finestrate mentre gli altri lati sono in aderenza con unità immobiliari complanari.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione in graniglia di marmo, infissi in legno di vecchia fattura protetti da serrande, porte interne in legno tamburato ed impianti in sottotraccia.

Le condizioni generali di manutenzione sono scarse in quanto si rilevano gravi ammaloramenti da infiltrazioni provenienti principalmente dal solaio di copertura.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si rimanda all'esame dell'elaborato grafico prodotto e della documentazione fotografica allegata.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CONVENZIONALI:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	esposizione	condizioni
Vani abitazioni	77,74	1,00	77,74	est/ovest	scarse
Balconi	4,30	0,25	0,08	ovest	scarse
Totale superfici commerciali			77,82		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare

in oggetto attraverso il procedimento per “comparazione diretta”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d’uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$Vmb = po \times Sb$$

dove:

Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
po = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
Sb = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell’unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Secondo le quotazioni immobiliari fornite dall’OMI Agenzia del territorio l’unità immobiliare in questione si colloca in zona E4 – Suburbana/Loc.ta Monserrato Villaseta con valori per “*abitazioni di tipo economico*” da un minimo di 450 €/mq ad un massimo di 650 €/mq, relativi all’ anno 2021 primo semestre.

Per quanto riguarda invece i valori forniti da operatori immobiliari locali si è riscontrato che un’abitazione con caratteristiche simili a quella in esame viene immesso sul mercato con valori unitario pari a circa 400,00 €/mq al lordo di un margine di contrattazione.

Nel caso in specie quindi, in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e sulla scorta di quanto visionato e rilevato sui luoghi con particolare riferimento allo stato di manutenzione generale, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

DESTINAZIONE

PREZZO ORDINARIO (po)

appartamento 350,00 €/mq

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$Vmb = \text{€/mq. } 350,00 \times 77,82 \text{ mq.} = \text{€ } 27.237,00$$

Quindi il valore di mercato complessivo del bene ammonta ad € 27.237,00 euro (ventisettemiladuecentotrentasette/00)

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Agrigento – quotazioni OMI , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti € 2.723,70

8.4 Prezzo base d'asta degli immobili

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra: € 24.513,30

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo del bene, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, in cifra tonda, risulta essere pari, in cifra tonda, a:

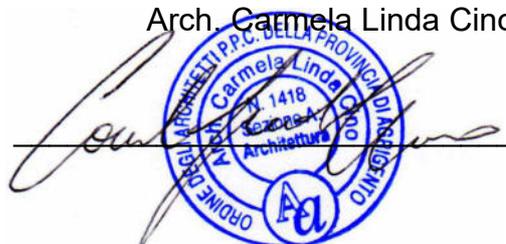
Valore b.a. = € 24.500,00

(euro ventiquattromilacinquecento/00)

* * * * *

Racalmuto lì, 17/11/2022

IL C.T.U.
Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO' around the perimeter, 'Carmela Linda Cino' in the center, 'n. 1418' below the name, and 'Architettura' at the bottom. A small logo with the letters 'Ad' is also present at the bottom of the stamp.

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

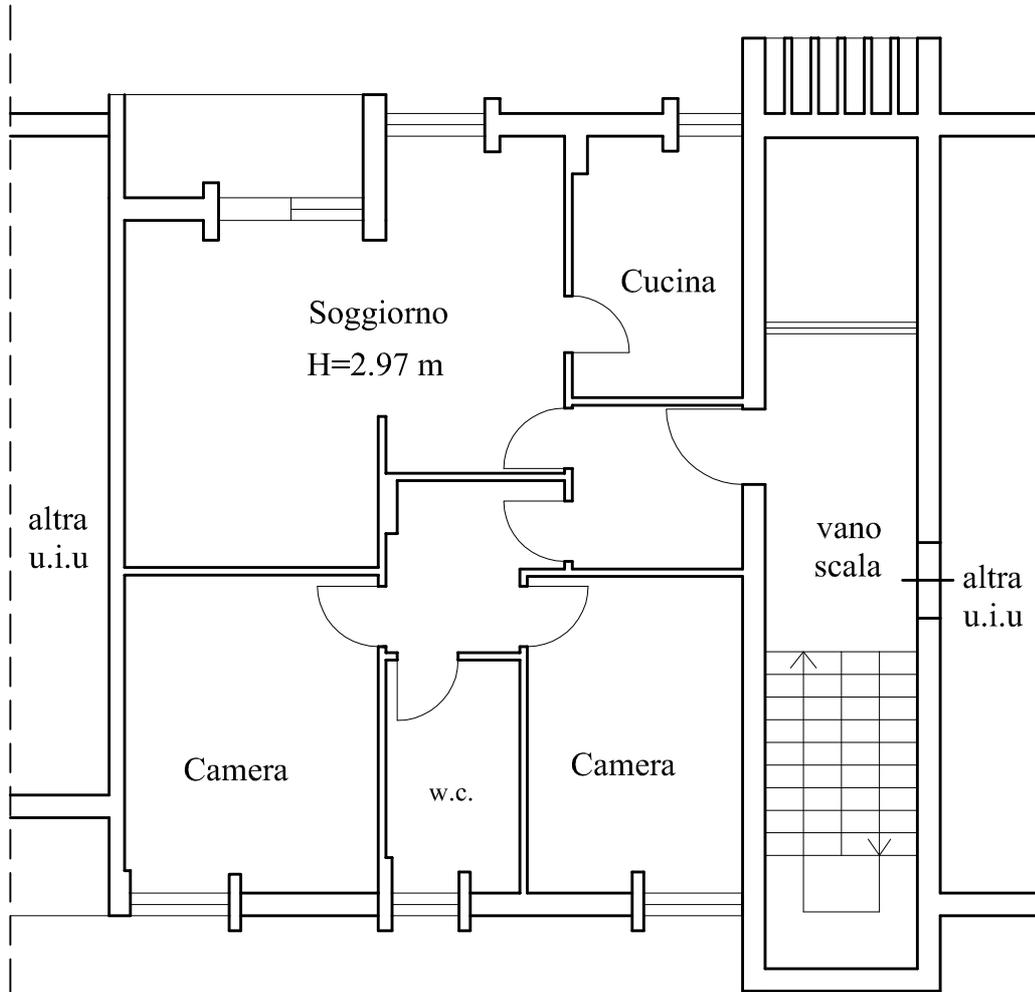
FALLIMENTO N° 25/2010+2/2011

ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

Elaborati Grafici

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa S. Capitano
Curatori: Avv.ti D. Ciancimino, V. Genovese



PIANO SECONDO



TAV.	OGGETTO	SCALA
1	PIANTA UNITA' IMMOBILIARE	1:100

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 25/2010+2/2011

ESPERTO

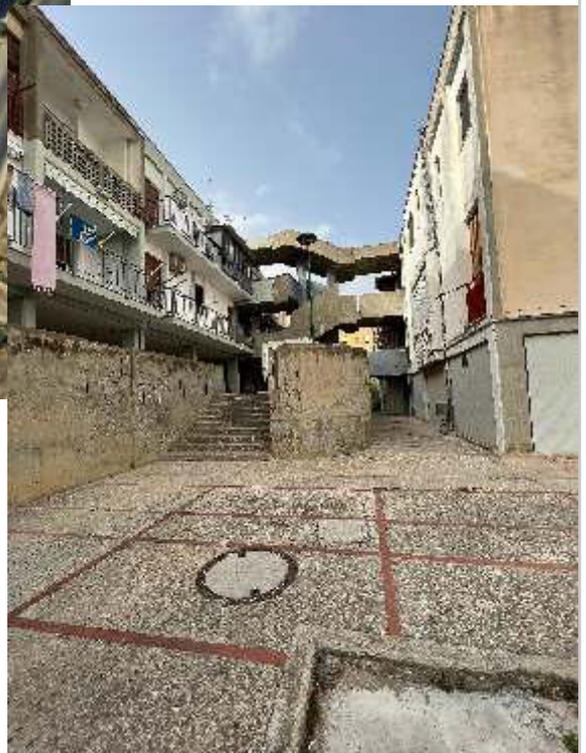
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

Documentazione fotografica

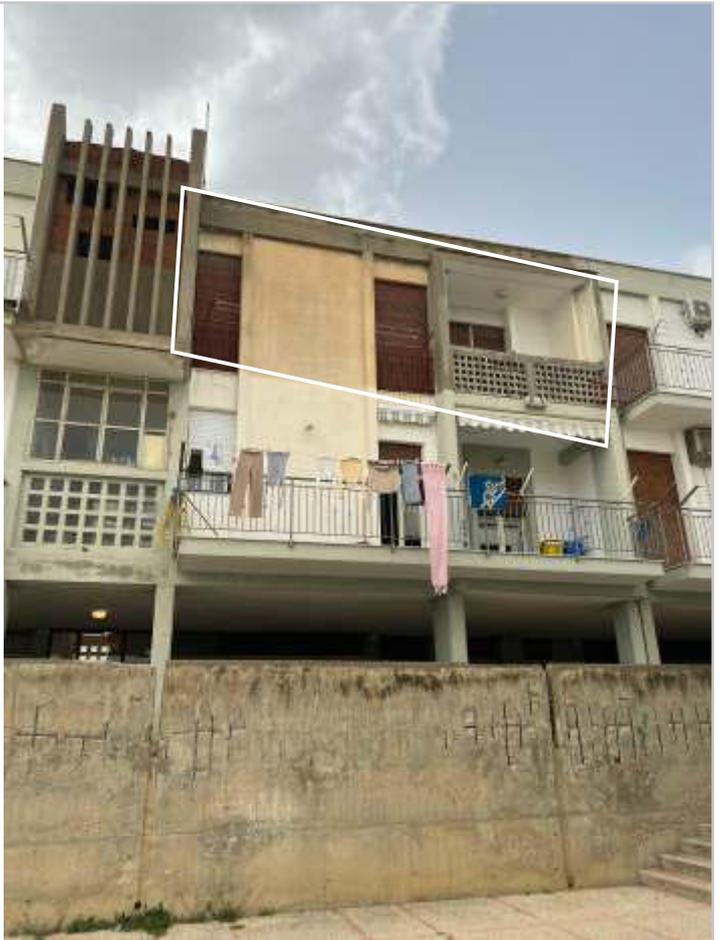
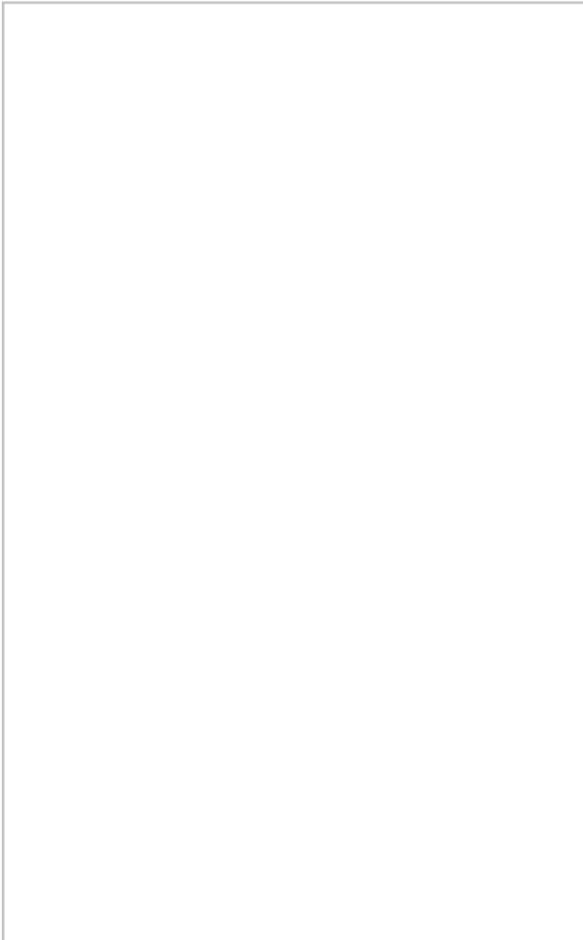
Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa S. Capitano
Curatori: Avv.ti D. Ciancimino, V. Genovese



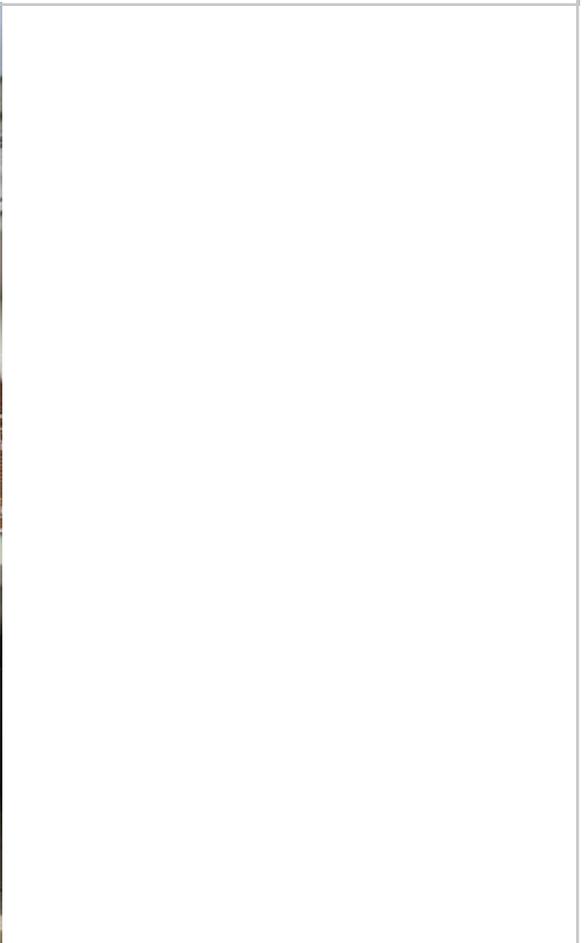
ORTOFOTO E PANORAMICA DI
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE



VISTA ACCESSO CONDOMINIALE
DA PIAZZA XXV APRILE



VISTE ESTERNE - FRONTE EST





ACCESSO CONDOMINIALE E VANO SCALA





VISTE INTERNE - VANI SOGGIORNO E CUCINA





VISTE INTERNE - DISIMPEGNO D'INGRESSO E SERVIZIO IGIENICO





VISTE INTERNE - CAMERE

