

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 213/2025

RELAZIONE di STIMA
Beni in Montevago (AG)

Esperto Stimatore
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 92020 Racalmuto (AG)

**Beni in Montevago
Via Francia n. 8**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Appartamento di civile abitazione sito in Montevago Via Francia n. 8 identificato al NCEU foglio 13 p.lla 1772 sub 5 in piena proprietà per la **quota di 6/9** e in nuda proprietà per la **quota di 3/9** a nome della *****omissis*****

Identificati in catasto:

N.C.E.U. Comune di Montevago

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	1772	5	1-2	A/2	5	7 vani	€ 506,13

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata esperto stimatore, a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dal sopralluogo effettuato, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Montevago Via Francia, 8

Caratteristiche zona: *centro urbano*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche urbane*

Principali collegamenti pubblici: Strade

La zona offre una buona quantità di servizi in ragione alla sua posizione all'interno del centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato. L'appartamento risulta saltuariamente occupato dai nipoti dell'usufruttuaria senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

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:

Nessuna

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri:

nessuno

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico comunale si è riscontrato che l'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima è stato interessato dal programma di ricostruzione in altro sito di immobili distrutti dal sisma del 15/01/1968.

In particolare a seguito di Decreto di concessione contributo di cui alla L. 178/76 sono stati autorizzati i lavori di costruzione oggetto poi di rilascio della Concessione edilizia n. 16/2001 del 07/06/2001 che autorizzava il mantenimento delle opere realizzate in dipendenza del Decreto Ispettorale n. 4381 del 29/10/1979.

Successivamente veniva rilasciato Certificato di Agibilità/Abitabilità N. 32/12 del 19/01/2012 relativo all'intero fabbricato.

Difformità riscontrate:

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia si sono riscontrate alcune difformità e precisamente:

- una diversa disposizione del tramezzo d'ingresso che disimpegna la camera sul lato ovest
- la realizzazione del vano accessorio coperto di al secondo piano
- realizzazione di una copertura del pozzo luce.

Per quanto attiene alla sanabilità delle opere edili difformi è possibile procedere alla regolarizzazione dei soli interventi al piano primo mentre secondo le informazioni acquisite presso l'UTC ed in base a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale resta esclusa qualsiasi possibilità di sanatoria delle opere al secondo piano per le quali è previsto il ripristino dei luoghi.

Pertanto verranno detratti dal valore finale di stima sia i costi di regolarizzazione urbanistica pari che quelli per l'eliminazione delle opere non sanabili che ammontano complessivamente ad € 8.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare in esame è registrata al N.C.E.U. al foglio 13 p.lla 1772 sub 5 in categoria A/2.

La scheda planimetrica dell'unità immobiliare risulta non conforme allo stato dei luoghi per le medesime difformità segnalate al punto precedente.

Pertanto in ragione alle sole opere edili sanabili è possibile procedere anche alla regolarizzazione catastale mediante presentazione di atto di aggiornamento catasto fabbricati i cui costi per onorari e tributi ammontano ad € 600 che verranno detratti dal valore finale di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali è emerso che per il fabbricato non risulta formalmente costituito alcun condominio.

Conseguentemente non risultano amministratore condominiale nominato, gestione condominiale organizzata né spese condominiali ordinarie o straordinarie insolute riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
omissis	6/9 proprietà
omissis	3/9 nuda proprietà
omissis	3/9 usufrutto
DEMANIO DELLO STATO Ministero dei LL.PP.	Diritto del concedente

6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale ***omissis*** proprietaria il bene è pervenuto a seguito di atto di vendita del 16/07/2004 rep. 44034/13985 in Notaio Riccardo Pelella di Sciacca trascritto ad Agrigento il 10/08/2004 ai nn. 20169/15458 con il quale la predetta ***omissis*** acquista la nuda proprietà di 3/9 con riserva di usufrutto *vita natural durante* al dante causa ***omissis*** e la piena proprietà dei restanti 6/9 da potere di ***omissis*** (per la quota di 2/9) ***omissis*** (per la quota di 2/9), ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis*** questi ultimi per la restante quota di 2/9 indivisamente.

Possesso pervenuto a ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis*** per successione in morte di ***omissis*** denuncia registrata a Lodi al n.50 vol. 144.

Relativamente ai restanti 2/9 indivisi in piena proprietà dei venditori ***omissis***, ***omissis*** e ***omissis*** in forza della successione in morte di ***omissis*** denuncia di successione registrata a Lodi al n.22 vol. 173.

Con riferimento all'alienabilità del bene ai sensi del D.L. 27 febbraio 1968 n. 79, convertito nella Legge 18 marzo 1968 n. 241 si evidenzia che

il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato deriva da assegnazione effettuata nell'ambito dei programmi straordinari di ricostruzione post-sisma della Valle del Belice (1968). Le aree destinate alla ricostruzione furono individuate in zone diverse rispetto a quelle occupate dagli originari immobili distrutti dagli eventi sismici e successivamente concesse agli aventi diritto mediante istituti giuridici che hanno mantenuto in capo all'Amministrazione pubblica la proprietà diretta del suolo. Conseguentemente l'immobile risulta gravato da livello in favore del Demanio dello Stato e la piena proprietà potrà essere conseguita esclusivamente a seguito dell'avvenuta affrancazione del predetto diritto.

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico comunale l'ammontare degli oneri di sdemanializzazione ammontano complessivamente ad € 600,00 circa da formalizzare con apposita Ordinanza Sindacale.

7. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia N. 16/2001 del 07/06/2001
- Certificato di Agibilità/Abitabilità N. 32/12 del 19/04/2012

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo nonché ulteriori accessori (locale tecnico/lavanderia) e ampia terrazza praticabile al piano secondo, facenti parte di un edificio residenziale plurifamiliare di maggiore consistenza.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via Francia attraverso un cancelletto pedonale in ferro che immette in una zona pertinenziale condivisa con altra abitazione al piano terra, leggermente rialzata rispetto al piano stradale. Da tale spazio esterno, mediante una breve rampa di scale, si raggiunge un portico d'ingresso coperto che disimpegna il vano scala comune.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato, copertura piana praticabile e prospetti rifiniti ad intonaco civile colorato.

L'appartamento al piano primo si compone di cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, servizio igienico e n.2 camere da letto il tutto per una superficie lorda pari a mq. 120 circa ed altezza interna di ml. 2,80.

Al piano superiore è presente una vasta terrazza esclusiva pavimentata estesa complessivamente circa 100 mq., sulla quale insiste un locale accessorio destinato a lavanderia/ripostiglio ricavato nello spazio tra il torrino scala ed il perimetro del pozzo luce.

Le finiture risultano tipiche dell'epoca di costruzione e complessivamente di livello medio.

La pavimentazione interna è realizzata prevalentemente in piastrelle di ceramica monocottura di formato tradizionale, le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili e persiane esterne, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

La cucina è dotata di rivestimento ceramico lungo le pareti attrezzate e si presenta funzionale, seppur con caratteristiche estetiche datate rispetto agli standard attuali.

Il bagno principale è rifinito con pavimenti e rivestimenti in ceramica e risulta completo di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno mentre quello secondario è dotato di doccia.

L'impianto di climatizzazione è integrato da unità split esterne installate sui prospetti mentre il riscaldamento è assicurato dalla presenza di caldaia a metano integrata da produzione di acqua calda sanitaria mediante collettore solare posto sulla copertura dei vani al secondo piano.

Per quanto concerne invece lo stato manutentivo generale, alla data del sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni complessivamente buone e risulta abitato e mantenuto in normale efficienza.

Per una maggiore comprensione della descrizione analitica degli immobili si rimanda agli elaborati grafici prodotti in allegato.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
vani al piano primo	126,66 mq	1	126,66 mq
balcone piano primo SE	8,25 mq	0,25	2,06 mq
balcone piano primo NO	8,61 mq	0,25	2,15 mq
terrazzo	129,41 mq	0,35	8,75 mq
		fino a 25mq	
		ecc. 0.10	10,44 mq
Sommano			150,06 mq

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'ideale 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 bene in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (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:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

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

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOLI riferite al 2° semestre 2025 si evince che per la zona in esame, ovvero “centrale” (VIALE XV GENNAIO-C/SO DEL POPOLO-MAGELLANO-ROSSELLI-P.ZZA EUROPA), le quotazioni per abitazioni civili si attestano tra un valore minimo di €/mq 260 ed un valore massimo di €/mq 390 in stato conservativo normale.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si sono rilevate quotazioni per immobili simili con prezzi variabili da 300 a 530 €/mq (quest'ultima quotazione relativa ad immobile con migliori rifiniture) al lordo di un margine di contrattazione.

Per cui in base ai valori riscontrati ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

abitazione €/mq 300,00

Per cui si ha:

$V_m = \text{€/mq. } 300,00 \times 150,06 \text{ mq.} = \text{€ } 45.018,00$

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia

per vizi occulti e per minore appetibilità del bene nell'ambito di procedura giudiziaria € 6.752,70

Oneri per la regolarizzazione catastale € 600,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica € 8.000,00

Oneri di affrancazione € 600,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 29.065,30

Valore della quota di **piena proprietà** di **6/9** € 19.376,87

Valore della **nuda proprietà** di **3/9** (95% di 9.688,43) € 9.204,01

Totale € **28.580,88**

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 risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 28.600,00 (ventottomilaseicento/00)

Racalmuto, 03/06/2026

IL C.T.U.

Arch. ~~Carmela~~ Linda Cino



Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e per minore appetibilità del bene nell'ambito di procedura giudiziaria

	€	6.752,70
--	---	----------

<i>Oneri per la regolarizzazione catastale</i>	€	600,00
--	---	--------

<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	€	8.000,00
--	---	----------

<i>Oneri di affrancazione</i>	€	600,00
-------------------------------	---	--------

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	€	29.065,30
---	---	-----------

Valore della quota di piena proprietà di 6/9	€	19.376,87
--	---	-----------

Valore della nuda proprietà di 3/9 (95% di 9.688,43)	€	9.204,01
--	---	----------

Totale	€	28.580,88
---------------	---	------------------

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 risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 28.600,00 (ventottomilaseicento/00)

Racalmuto, 03/06/2026

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

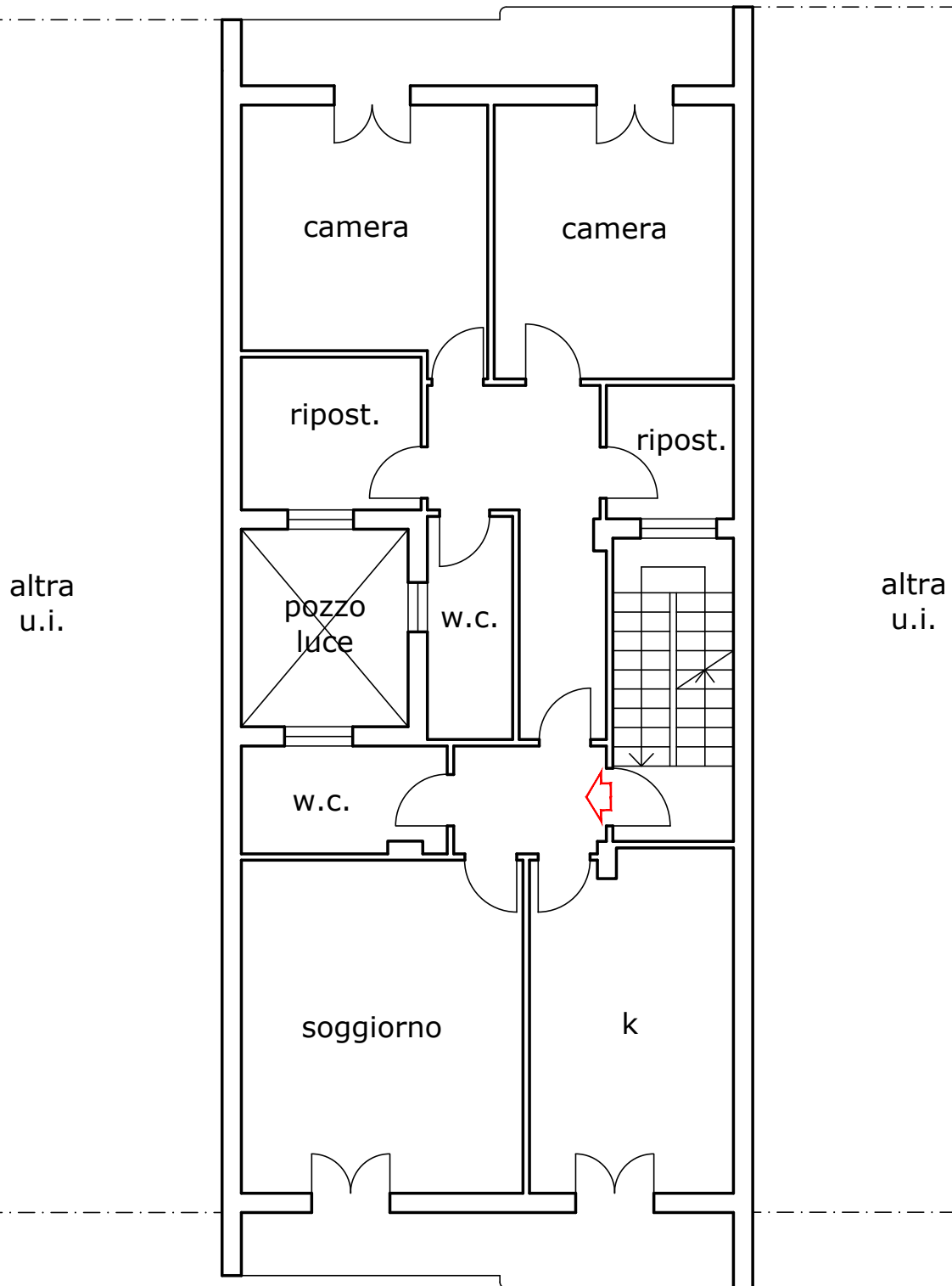


TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 213/2025

Elaborati grafici

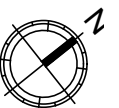
Esperto Stimatore
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 92020 Racalmuto (AG)

VIA BELGIO



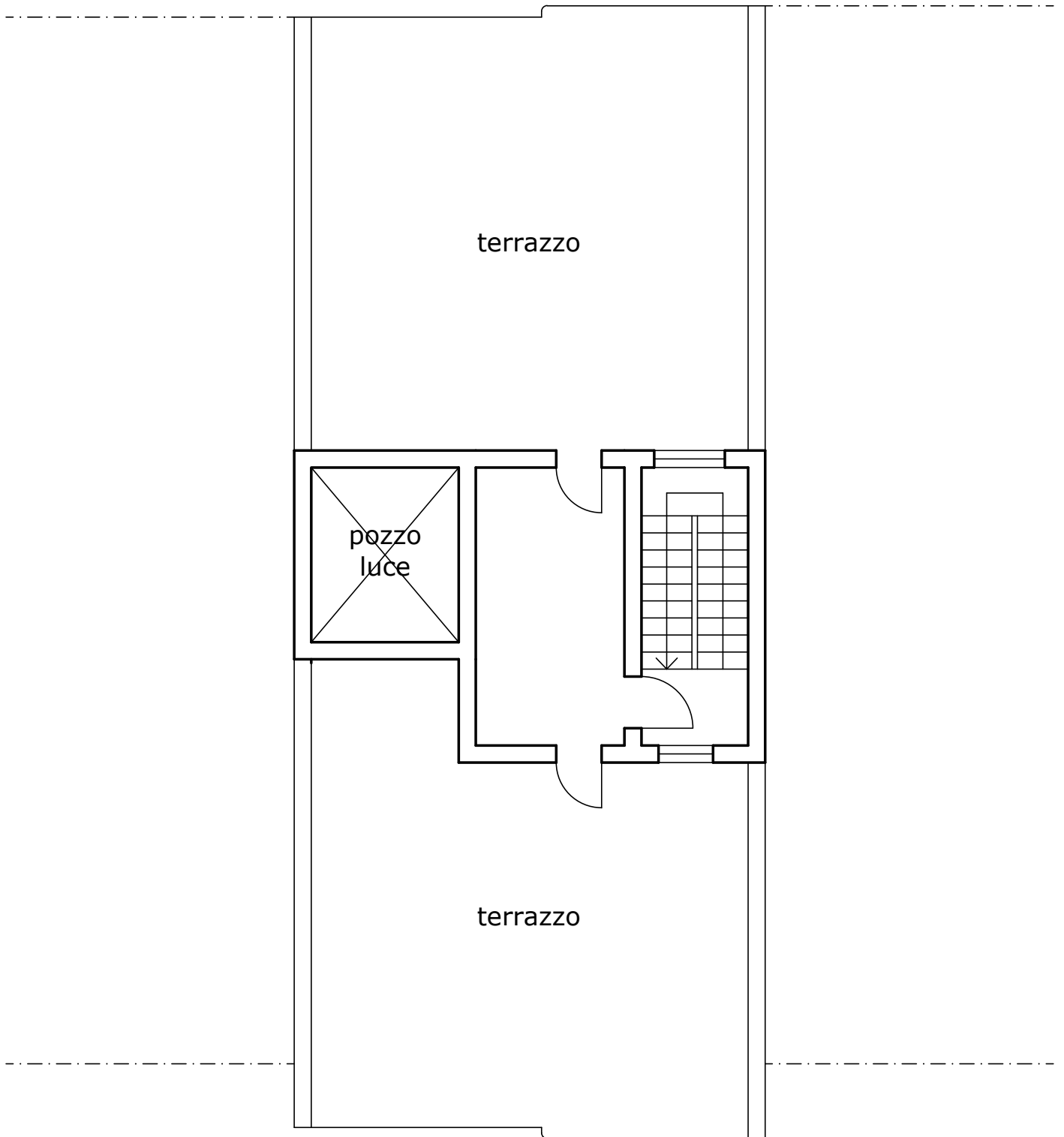
VIA FRANCIA

PIANO PRIMO
H=2,80m



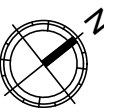
OGGETTO	SCALA
STATO DI FATTO	1:100

VIA BELGIO



VIA FRANCIA

PIANO SECONDO
H=2,70m



OGGETTO	SCALA
STATO DI FATTO	1:100

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 213/2025

Documentazione fotografica

Esperto Stimatore
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 92020 Racalmuto (AG)



ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

PROSPETTO PRINCIPALE
ACCESSO E FRONTE SU
VIA FRANZIA

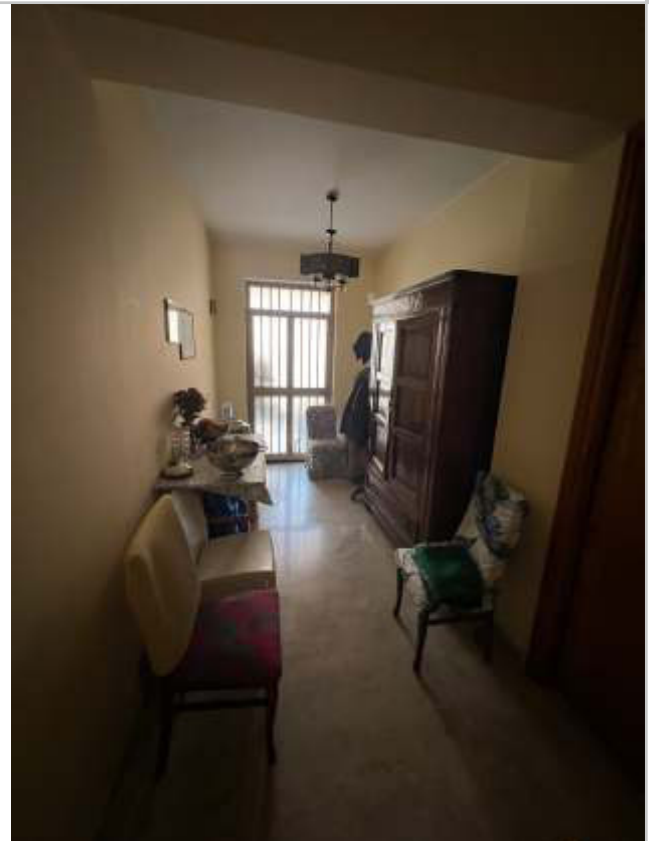


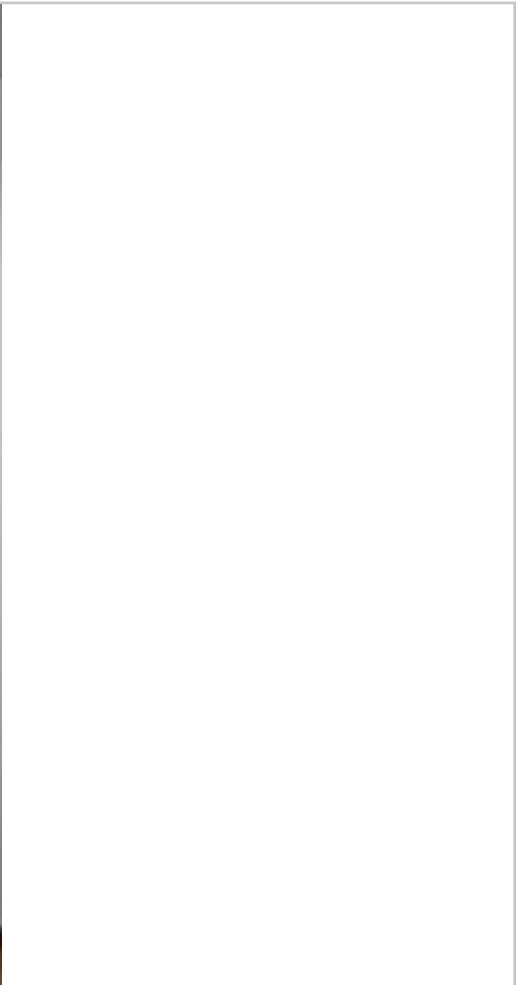


FRONTE LATO VIA BELGIO



VANO SCALE E VANO INGRESSO





VISTE INTERNE - VANI CUCINA E SOGGIORNO





VISTE INTERNE - DISIMPEGNO E SERVIZI IGIENICI



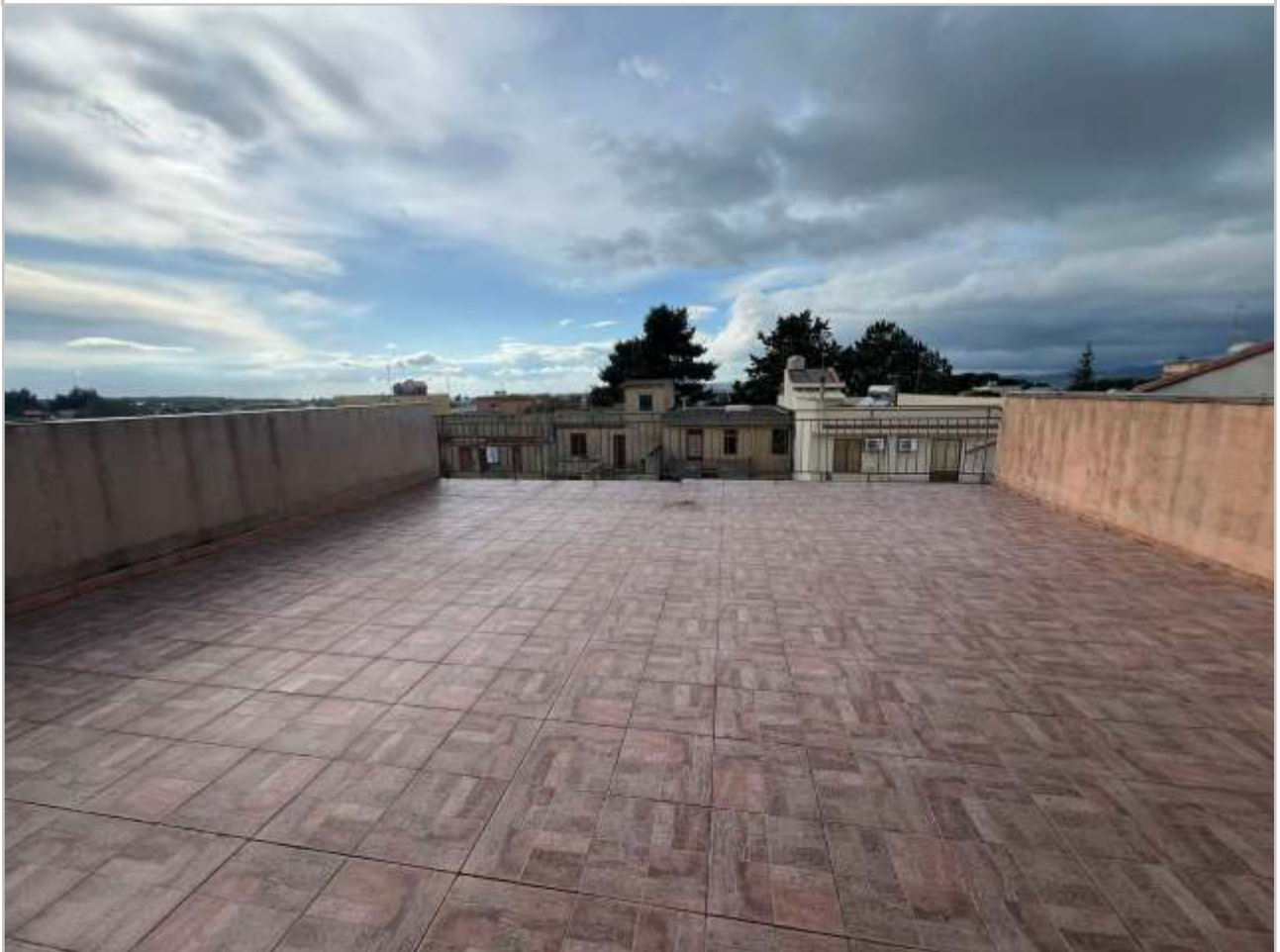


VISTE INTERNE - VANI CAMERA





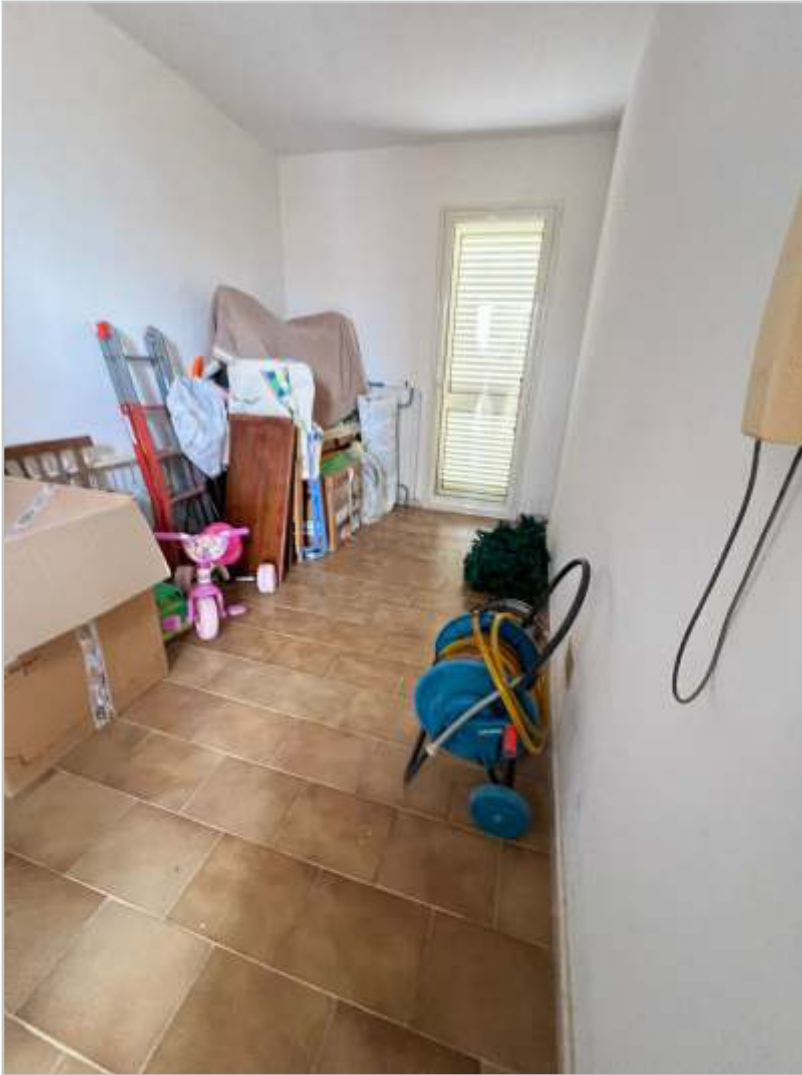
TERRAZZO AFFACCIO SU VIA BELGIO





TERRAZZO AFFACCIO SU VIA FRANZIA





VANO ACCESSORIO PIANO SECONDO

