

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N° 5/2018



ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino

Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)

tel e fax: 0922/941420



**RELAZIONE TECNICA
DI STIMA LOTTO 1**



Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa M. Margiotta

Commissario Giudiziale: Dott. F. Lo Franco



LOTTO 1
Beni in Raffadali
via Nazionale, 135

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Locale commerciale con magazzino di pertinenza sito in Raffadali, via Nazionale n. 135 P.T censito al N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 1203 sub 3 – proprietà per la quota di 1/1 a nome di

Identificati in catasto:**Fabbricati**

Foglio	P.lla	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	1203	3	C/1	5	80 mq	€ 1.177,52

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte e del sopralluogo espletato in data 21/02/2019 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:

Immobili in Raffadali (AG) via Nazionle n.135

Caratteristiche zona: urbana centro storico

Caratteristiche zone limitrofe: aree centro urbano

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una buona 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 legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 16/10/2018 rep. 551/2018, iscritta il 19/10/2018 ai nn. 16606/1368 a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Agrigento; Montante ipotecario € 351.955,86

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altri trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Con istanza prot. 3628 del 27/02/2019 la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Raffadali copia dei titoli edilizi dell'immobile di cui in oggetto.

In data 11/03/2019 con nota prot. n. 4435 l'UTC ha comunicato che dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale risulta presentata in data 11/12/1978 prot. 4547 una richiesta di Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione e consolidamento rilasciata in data 19/09/1979 al n. 4 a nome di .

Non è stata riscontrata l'Agibilità dei locali.

Dall'esame degli elaborati tecnici allegati alla suddetta concessione si evince che sono stati eseguiti lavori consistenti nel rifacimento dei solai nonché restauro di tutti gli elementi costituenti la facciata principale lasciando invariata la sua caratteristica architettonica, al piano cantinato modifiche delle aperture per consentire l'accesso carrabile e al piano terreno variazioni per ottenere un'unica quota nei locali farmacia.

Dal confronto con lo stato dei luoghi si riscontrano alcune difformità e precisamente:

- il piano cantinato risulta di maggiore superficie in quanto i vani sono stati ampliati verso il sottostrada di via Nazionale, è stata eliminata una parete tra i due locali in progetto nonché modifiche delle aperture e della posizione della scala interna di collegamento al piano superiore;
- al piano terra (locali farmacia) si evidenzia una diversa distribuzione interna caratterizzata dall'eliminazione di alcune pareti divisorie, riposizionamento del w.c. e della scala a chiocciola, chiusura di apertura sul fronte di via Costanza e creazione di un vano ascensore per il collegamento con i piani superiori.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle opere edili difformi si precisa che l'immobile ricade in zona A2 (zone di conservazione) del vigente strumento urbanistico dove sono consentiti interventi di risanamento e trasformazione interna ed esterna, per cui trattandosi



di difformità interne all'organismo edilizio è possibile presentare una pratica in sanatoria i cui costi si assumono forfettariamente pari ad € 6.000,00 comprendente oblazioni, oneri e spese tecniche che verranno detratti dal valore finale di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.2 Conformità catastale:

L'unità immobiliare risulta censita al foglio n. 15 p.la 1203 sub 3 piano terra in categoria C/1 (negozi e botteghe).

Compatibilmente con quanto riscontrato durante le operazioni peritali, la categoria catastale dichiarata risulta essere idonea ma la scheda planimetrica non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state eseguite modifiche nella distribuzione interna al piano terra e il piano seminterrato risulta di minor consistenza. Anche la toponomastica non è corretta così come l'indicazione del piano.

Per cui occorre presentare atti di aggiornamento catastale il cui costo complessivo ammonta ad € 1.000,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
 Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: /

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	1/1	

All'attuale proprietario l'immobile è pervenuto a seguito di atto di donazione del 14/12/2010 rep. 28848/13967 ai rogiti del Notaio Comparato Giuseppina di Agrigento, trascritto ad Agrigento il 21/12/2010 ai nn. 28453/21932 da potere dei coniugi

Questi ultimi ne erano proprietari per averlo acquistato con atto di compravendita rogato dal Notaio A. Marsala il 27/06/1978 rep. 27985/18555 trascritto ad Agrigento il 03/07/1978 ai nn. 9945/8925 da potere di .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. PRATICHE EDILIZIE:
C.E. n. 4 del 19/09/1979

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile di che trattasi è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta la piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato quest'ultimo destinato a magazzini e locali di deposito pertinenziali con accesso sia dall'esterno dal cortile Piano Nocera nonché da collegamento interno con il retrobottega.

I locali al piano terra sono stati adibiti all'attività della farmacia ed hanno accesso diretto dalla via Nazionale al civ. 135. All'interno si compongono di un unico vano destinato alla vendita diretta esteso mq. 30 circa e da un secondo ambiente di mq. 35 circa posto sul retro destinato a deposito di farmaci oltre ad un servizio igienico disimpegnato ed un ulteriore locale di deposito/laboratorio.

È inoltre presente un ascensore che conduce ai piani residenziali superiori del fabbricato nonché la scala di collegamento ai locali di deposito posti al piano seminterrato. Quest'ultimo livello si compone di un unico ambiente della consistenza complessiva di 74 mq con altezza interna pari a ml. 1,95 ed accessi carrabili tramite serranda metallica oltre portoncino in ferro.

Per quanto riguarda le rifiniture interne dello spazio commerciale e relativo retrobottega al piano terra queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramento di accesso in alluminio e vetro protetto da serranda metallica, controsoffitto in doghe metalliche nel solo locale vendita con illuminazione integrata, rivestimenti e pavimento in ceramica per il servizi igienico ed infissi in alluminio protetti da persiane metalliche nel vano retrobottega. Gli impianti sono in sottotraccia ed è presente anche impianto di allarme oltre a condizionatori d'aria.

La scala che conduce al magazzino seminterrato è prefabbricata di tipo "a chiocciola".

Il locale vendita è inoltre collegato al vano scala delle unità abitative soprastanti mediante un pannello in legno coperto da specchio a tutt'altezza.

All'esterno i fronti sulla via Nazionale e sull'adiacente via Costanza sono rifiniti con intonaco bugnato mentre l'accesso al locale commerciale è sottolineato dall'applicazione di cornici ed elementi decorativi in stile neoclassico.



Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna si rimanda alla documentazione grafica e fotografica prodotta.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CONVENZIONALI:

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
<u>piano terra</u>			
locale commerciale	92,45 mq	1	92,45 mq
<u>piano seminterrato</u>			
magazzino	81,80 mq	0,50	40,90 mq
Totale superficie commerciale			133,35 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 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:

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

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = 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 B1 con valori per "negozi" da un minimo di 750 ad un massimo di 1.100 €/mq

Per quanto riguarda invece i valori forniti da operatori immobiliari locali non si sono reperite quotazioni per la zona in esame.

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

DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)
<i>negozio</i>	1.000,00 €/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:

Negozio con magazzino pertinenziale:

$$Vmb = \text{€/mq} \cdot 1000,00 \times 133,35 \text{ mq.} = \text{€ } 133.350,00$$

Quindi il valore di mercato complessivo del bene ammonta ad € 133.350,00 euro (centotrentatremilatrecentocinquanta/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



Oneri per la regolarizzazione urbanistica € 6.000,00

Oneri per la regolarizzazione catastale € 1.000,00



8.4 Prezzo base d'asta degli immobili

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra: € 126.350,00

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 a:

Valore b.a. = € 126.350,00 (euro centoventiseimilatrecentocinquanta/00)

* * * * *

Racalmuto lì, 25/03/2019

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

