

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 4**



Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa M. Margiotta
Commissario Giudiziale: Dott. F. Lo Franco



| LOTTO 4 |
|-----------------------------|
| Beni in Agrigento |
| via Rainaldo D'Acquaviva 62 |

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Unità immobiliare sita in Agrigento via Rainaldo D'Acquaviva censita al N.C.E.U. Foglio 118 p.lla 286 sub 22 – proprietà per la quota di 1/4 a nome di

Identificati in catasto:**Fabbricati**

| Foglio | P.lla | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|------------|
| 118 | 286 | 22 | A/10 | 5 | 22 vani | € 3.608,00 |

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte e del sopralluogo espletato in data 01/03/2019 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 Agrigento (AG) via R. D'Acquaviva

Caratteristiche zona: urbana

Caratteristiche zone limitrofe: aree urbane periferiche

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una buona quantità di servizi

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato. L'immobile risulta occupato dalla società con contratto di locazione del 01/04/2014 registrato ad Agrigento il 04/04/2014 al n. 42 serie 3T.

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:**

A seguito di istanza inviata con pec del 20/02/2019 la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Agrigento copia dei titoli edilizi dell'immobile di cui in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale risulta rilasciata Concessione Edilizia n. 1192 del 12/10/1987 per la costruzione dell'intero fabbricato. I lavori della costruzione sono iniziati nel maggio 1988 e conclusi nel aprile 1989 ed in data 13/05/1989 è stata rilasciata agibilità ed abitabilità

Difficoltà riscontrate

Dall'esame degli elaborati grafici e tecnici allegati al titolo edilizio si evince che la destinazione originaria dell'immobile oggetto di stima, posto al piano terra, è quella di magazzino mentre i locali visionati sono stati adibiti ad uffici mediante la suddivisione interna in diversi vani e anche le aperture esterne risultano modificate compreso l'accesso.

Per la regolarizzazione di tali difficoltà occorrerà presentare una pratica edilizia (in sanatoria) comprendente il cambio di destinazione d'uso da magazzini ad uffici e le modifiche interne ed esterne dell'immobile. Dovrà inoltre essere corrisposto al Comune il conguaglio sugli oneri di urbanizzazione e l'eventuale contributo sul costo di costruzione (oneri da computarsi in misura doppia) il cui ammontare complessivo, secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico comunale, oltre agli oneri tecnici per la presentazione del progetto si assumono forfettariamente pari ad € 45.000,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.



4.3.2 Conformità catastale:

L'unità immobiliare risulta censita al foglio n. 118 p.lla 286 sub 22 piano terra in categoria A/10 (uffici e studi privati).

La scheda planimetrica è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di una modifica di tramezzatura nei servizi igienici posti sul lato di via Regione Siciliana per cui occorre procedere all'aggiornamento catastale il costo viene determinato in € 500,00 da detrarre 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 insolute alla data della perizia: (come da nota ricevuta dall'amministrazione del condominio) | € 3.146,62 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

| | Attuali proprietari | Proprietà per la quo |
|---|---------------------|----------------------|
| | 250/1000 | |
| 2 | 250/1000 | |
| 3 | 250/1000 | |
| 4 | 250/1000 | |

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto con atto di vendita del 03/09/1990 rep. 29602 ai rogiti del Notaio Giuseppe Saieva di Aragona registrato ad Agrigento il 11/09/1990 al n. 3673 ed ivi trascritto il 28/09/1990 ai nn. 16644/14918, da potere di nato a .

Ai venditori era pervenuto per averlo realizzato su terreno acquistato con atto rogato dal Notaio Saieva il 01/05/1988 rep. 17526 registrato ad Agrigento il 19/05/1988 al n.1687.

7. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. n. 1192 del 12/10/1987

Agibilità e abitabilità del 13/05/1989

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Il bene è costituito da un'unità immobiliare posta al piano primo rispetto viale Regione

Siciliana ed al piano terra dal lato via D'Acquaviva del fabbricato condominiale a più elevazioni di cui fa parte.

Si compone di una serie di locali destinati ad ufficio e che si estendono per una superficie lorda complessiva pari a 480 mq. circa con altezza interna pari a ml. 2,95.

Per quanto riguarda la distribuzione interna questa si articola in una serie di locali con zona reception/segreteria posta subito dopo l'ingresso, corridoi e disimpegni che conducono ai diversi vani dove si svolgono attività didattiche formative di cui alcuni adibiti ad uffici oltre ai servizi igienici compreso quelli per disabili.

L'immobile confina sul lato sud con viale Regione Siciliana dove insistono gli affacci di alcuni vani che su questo fronte sono posti al piano primo a causa dell'orografia dei luoghi.

Per quanto riguarda le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in marmo, serramenti esterni in alluminio protetti da serrande, porte interne in legno tamburato e superfici intonacate di colore bianco.

Gli impianti sono del tipo in sottotraccia ed è presente anche il riscaldamento con termosifoni distribuiti nei vari ambienti.

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> | | | |
| vani ufficio | 478,96 mq | 1 | 478,96 mq |
| Totale superficie commerciale | | | 478,96 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'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:

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.

$$Vmb = po \times Sb$$

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 D1 periferica con valori per “uffici” da un minimo di 790 €/mq ad un massimo di 1050 €/mq.

Per quanto riguarda invece i valori forniti da operatori immobiliari locali si è riscontrato che la destinazione d'uso con caratteristiche simili a quella in esame viene immessa sul mercato con valori unitari pari a circa 810 €/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, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

DESTINAZIONE
uffici

PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)
850,00 €/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:

$$Vmb = \text{€/mq.} 850,00 \times 478,96 \text{ mq.} = \text{€ } 407.116,00$$

Quindi il valore di mercato complessivo del bene ammonta ad € 407.116,00 euro (quattrocentosettemilacentosedici/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

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise | € 61.067,40 |
| Oneri per la regolarizzazione urbanistica | € 45.000,00 |
| Oneri per la regolarizzazione catastale | € 500,00 |
| Spese condominiali insolute alla data della perizia | € 3.146,62 |

8.4 Prezzo base d'asta degli immobili

| | |
|---|--------------|
| Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra: | € 297.401,98 |
| Valore della quota di 1/4 del bene | € 74.350,49 |

CONCLUSIONI

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

il valore finale, reale e complessivo della quota di 1/4 del bene, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, in cifra tonda, risulta essere pari a:

Valore b.a. = € 74.350,00 (euro settantaquattromilatrecentocinquanta/00)

* * * * *

Racalmuto lì, 25/03/2019

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

