

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO

ELABORATO PERITALE



Ing. Vincenzo Licata

Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1572

Iscritto all'Albo dei tecnici del Tribunale di Agrigento al n. 649

Indirizzo: via Artemide,5 92100 – Agrigento
Telefono/fax: 0922 – 594369 Cell: 393-3952412

Indirizzo e – mail: licata.ingegneria@gmail.com

PEC: yincenzo.licata@ingpec.eu





Immobile 1
Palma di Montechiaro (AG) via Santa Ninfa
F. 28 plla 3140 sub 512



1.1. IDENTIFICAZIONE BENE OGGETTO DELLA STIMA

Unità immobiliare (magazzino) sito in Palma di Montechiaro (AG) con accesso dalla via Santa Ninfa catastalmente censita al NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al foglio di mappa 28 particella 3140 subalterno 512 intestato a _____ diritto di proprietà per 1000/1000.

Nello specifico: foglio 28 particella 3140 sub 512 categoria C/2, consistenza mq 48 rendita euro 118,99.

1.2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Oggetto della presente relazione di perizia è un magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a complessive tre elevazioni fuori terra realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a due falde inclinate.

La proprietà è localizzata in zona periferica del comune di Palma di Montechiaro. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

Il grado di asservimento della zona è discreto relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc.

L'accessibilità dell'area è sufficiente con una dotazione di parcheggi sufficiente con prevalente tipologia libera.

1.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 24.11.2022, l'immobile risultava utilizzato dai proprietari come magazzino/deposito.



1.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

1.4.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Relativamente al fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 340/1998 ai sensi della L.R. 37/85.

Da un confronto tra stato di fatto ed elaborati grafici allegati al titolo edilizio scaturisce una difformità relativamente al perimetro del bene in quanto risulta essere stata realizzata una parete divisoria, lato nord, non raffigurata nella pianta allegata alla Concessione in sanatoria.

Si ritiene pertanto di dover regolarizzare l'immobile tramite presentazione di opportuna pratica presso l'ufficio tecnico comunale con costi stimati pari ad € 1.000,00.

1.4.2 Conformità catastale:

Sulla scorta di quanto potuto riscontrare a seguito del sopralluogo effettuato la planimetria catastale presente agli atti risulta sostanzialmente conforme con lo stato di fatto.

Si riscontra tuttavia la presenza di un wc in corrispondenza di uno dei due vai indicati in planimetria come ripostiglio.

Al fine della regolarizzazione si ritiene di dover procedere con l'aggiornamento catastale con costi stimati pari ad € 500,00.

Descrizione immobile

Magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, realizzato in struttura intelaiata in cemento armato con copertura a due falde inclinate ubicato in Palma di Montechiaro (AG) nella via Santa Ninfa.

L'immobile ricade in zona periferica dell'abitato di Palma di Montechiaro facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie cittadine.

Il magazzino internamente risulta composto da un ambiente principale adibito a deposito un piccolo ripostiglio ed un wc.

Presenta pavimentazione in battuto di cemento ed intonaci tinteggiati. Il wc presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

In corrispondenza della copertura dei due piccoli ambienti adibiti a wc e deposito è stata ricavata un'area soppalcata con chiusura con pannelli di vetro e alluminio. Si riscontra la presenza di impianto idrico ed elettrico sottotraccia

Risulta accessibile da saracinesca metallica prospiciente la via Santa Ninfa od in alternativa da porta raggiungibile da vano scala condominiale.

Nel complesso in sufficienti condizioni di manutenzione.



Fig. 1 - Inquadramento dell'immobile rispetto al tessuto viario cittadino

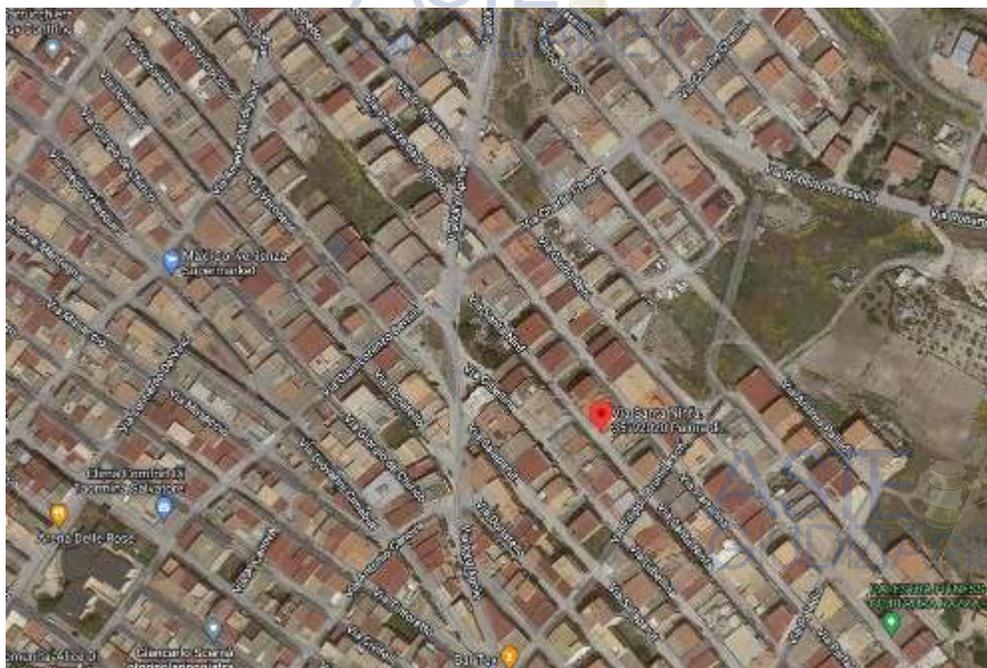


Fig. 2 - Inquadramento dell'immobile su vista satellitare



Foto 1 – Fabbricato di cui il magazzino fa parte



Foto 2 – Fabbricato di cui il magazzino fa parte



Foto 3 – Fabbricato di cui il magazzino fa parte



Foto 4 – Magazzino interno



Foto 5 – Magazzino interno



Foto 6 – WC

1.5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1.5.1 Criteri di stima

- Metodo sintetico
- Metodo analitico

1.5.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Palma di Montechiaro, Agenzie immobiliari di zona, banca dati in possesso del sottoscritto.

1.5.3 Valutazione immobile

Il valore dell'immobile in argomento è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, utilizzando sia il metodo cosiddetto "sintetico" che il metodo "analitico" e facendo la media dei due valori determinati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
Magazzino	Sup. reale lorda	48	1,00	48
		48		48

Tabella 1 – Determinazione valore equivalente

- Metodo Sintetico:

Il metodo *sintetico* consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quello da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi opportunamente corretti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi.

Relativamente all'immobile de quo, a seguito di indagini di mercato effettuate, considerata la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune di Palma di Montechiaro ed in particolare nella zona di interesse, considerate le condizioni di manutenzione dell'immobile nonché le sue potenzialità che possano renderlo "appetibile" dal mercato, sulla scorta anche delle indicazioni date dalla banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili in *stato conservativo normale* (si confronti Fig. 3), si è accertato che i valori unitari di immobili similari oggi oscillano tra un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 450,00 per metro quadrato di superficie.



Fig. 3 – Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Per il magazzino in questione, tenuto conto di opportuni coefficienti correttivi, si è ritenuto congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 400,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 48), si è ottenuto:

$$V_{ms} = \text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } 48 = \text{€ } 19.200,00$$

In cifra tonda € 19.000,00
(diconsi euro diciannovemila/00)



- Metodo Analitico:

In questo caso il reddito annuo lordo (RL) che potrebbe essere ricavato dall'unità immobiliare de quo è stato stimato, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Palma di Montechiaro pari ad € 840,00 annui, corrispondenti ad € 70,00 mensili.

Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese: $RN = RL - (I+Q+S)$ con:

I (Imposte):	25% RL =	€ 210,00
Q (Quote):		
- affitto:	1,00% RL =	€ 8,40
- inesigibilità:	0.50% RL =	€ 4,20
- manutenzione + ammortamento:	3.00% RL =	€ 25,20
	sommano:	€ 37,80

S (Spese): nel caso in oggetto, non si hanno spese di amministratore ed assicurazione, quindi l'importo delle spese può essere posto pari a: € 20,00.

Pertanto il reddito netto è risultato:

$$RN = € 840,00 - (210,00 + 37,80 + 20,00) = € 572,20$$

Per il saggio di capitalizzazione, tenuto conto del mercato di immobili analoghi nella zona di Palma di Montechiaro ove ricade l'immobile in questione e delle condizioni generali dell'immobile medesimo, si è ritenuto congruo il valore medio pari al 3,0%.

Si è ottenuto quindi:

$$V_{ma} = RN/r = € 572,20/0,03 = € 19.073,33$$

In cifra tonda € 19.000,00

I valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico sono sufficientemente vicini tra di loro. Può pertanto farsene la media che costituisce dunque il valore di mercato dell'immobile in oggetto:

$$V = (V_{ms} + V_{ma}):2 = € 19.000,00$$

In considerazione di costi stimati necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si avrà:

$$V_1 = € 19.000,00 - € 1.500,00 = € 17.500,00$$



Considerata la quota di titolarità del sig.

pari a 1000/1000 si avrà:

V_{1, def} = € 17.500,00

(diconsi euro diciassettemilacinquecento/00)

Agrigento 23 Gennaio 2023

Il Consulente tecnico

Ing. Vincenzo Licata

Elenco Allegati:

Allegato I – Verbale di sopralluogo

Allegato II – Visura catastale

Allegato III – Planimetrie catastali

Allegato IV – Richiesta accesso atti comune di Palma di Montechiaro e relativa documentazione