

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 3
Palma di Montechiaro (AG) via Santa Ninfa
F. 28 plla 3140 sub 515

3.1. IDENTIFICAZIONE BENE OGGETTO DELLA STIMA

Vano sottotetto 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 515 intestato a o diritto di proprietà per 1000/1000.
Nello specifico: foglio 28 particella 3140 sub 515 categoria F/5 (lastrico solare), consistenza mq 51.

3.2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Oggetto della presente relazione di perizia è un vano sottotetto ubicato al piano terzo 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.

3.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 24.11.2022, l'immobile risultava utilizzato dai proprietari per uso abitativo.

3.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

3.4.1 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.

Nello specifico, relativamente al sottotetto in esame è stata rilasciata in data 19/11/1999 Concessione edilizia n. 43 per "realizzazione di copertura poggiate sulla struttura muraria presente a due falde inclinate..."

Nello stato di fatto, il suddetto vano sottotetto si presenta come un vano per civile abitazione costituito da un ambiente principale adibito a soggiorno ed un vano wc.

Tale distribuzione appare difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 43 del 19/11/1999 e pertanto l'immobile si presenta irregolare sotto l'aspetto urbanistico.

Al fine di una sua regolarizzazione occorre procedere con presentazione presso l'ufficio tecnico comunale di opportuna pratica finalizzata ad un cambio di destinazione d'uso con costi stimati pari ad € 2.000,00.

3.4.2 Conformità catastale:

Sulla scorta di quanto potuto riscontrare a seguito del sopralluogo effettuato la planimetria catastale presente agli atti risulta risulta difforme rispetto allo stato di fatto rappresentando di fatto un lastrico solare. Al fine di regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto catastale occorre procedere con aggiornamento catastale con costi stimati di € 1.500,00.

Descrizione immobile

Sottotetto adibito ad uso civile al piano terzo 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 n.35.

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

L'immobile internamente risulta composto da un vano principale adibito a soggiorno e da un vano wc.

Presenta pavimentazione in ceramica ed intonaci tinteggiati. I servizi presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Si riscontra la presenza di impianto idrico ed elettrico sottotraccia e di pompa di calore.

Risulta accessibile da portone condominiale che consente di raggiungere la scala di accesso al piano. Nel complesso in discrete condizioni di manutenzione.



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

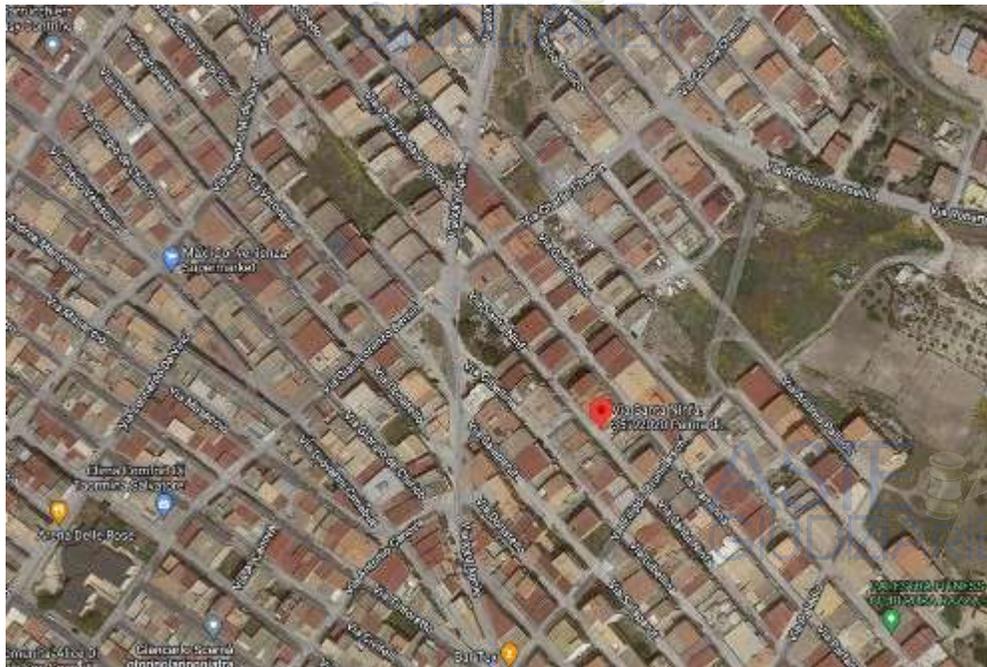


Fig. 2 - Inquadramento dell'immobile su vista satellitare



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 – Scala di accesso al piano



Foto 5 – Soggiorno



Foto 6 – Soggiorno



Foto 7 – Soggiorno



Foto 8 – WC

3.5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

3.5.1 Criteri di stima

- Metodo sintetico

3.5.2 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.

3.5.3 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]
Appartamento	Sup. reale lorda	60	0,50	30
				30

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, in considerazione che l'attuale tipologia dell'immobile suggerisce di poterlo considerare come un locale di deposito/magazzino, 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 simili oggi oscillano tra un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 600,00 per metro quadrato di superficie.

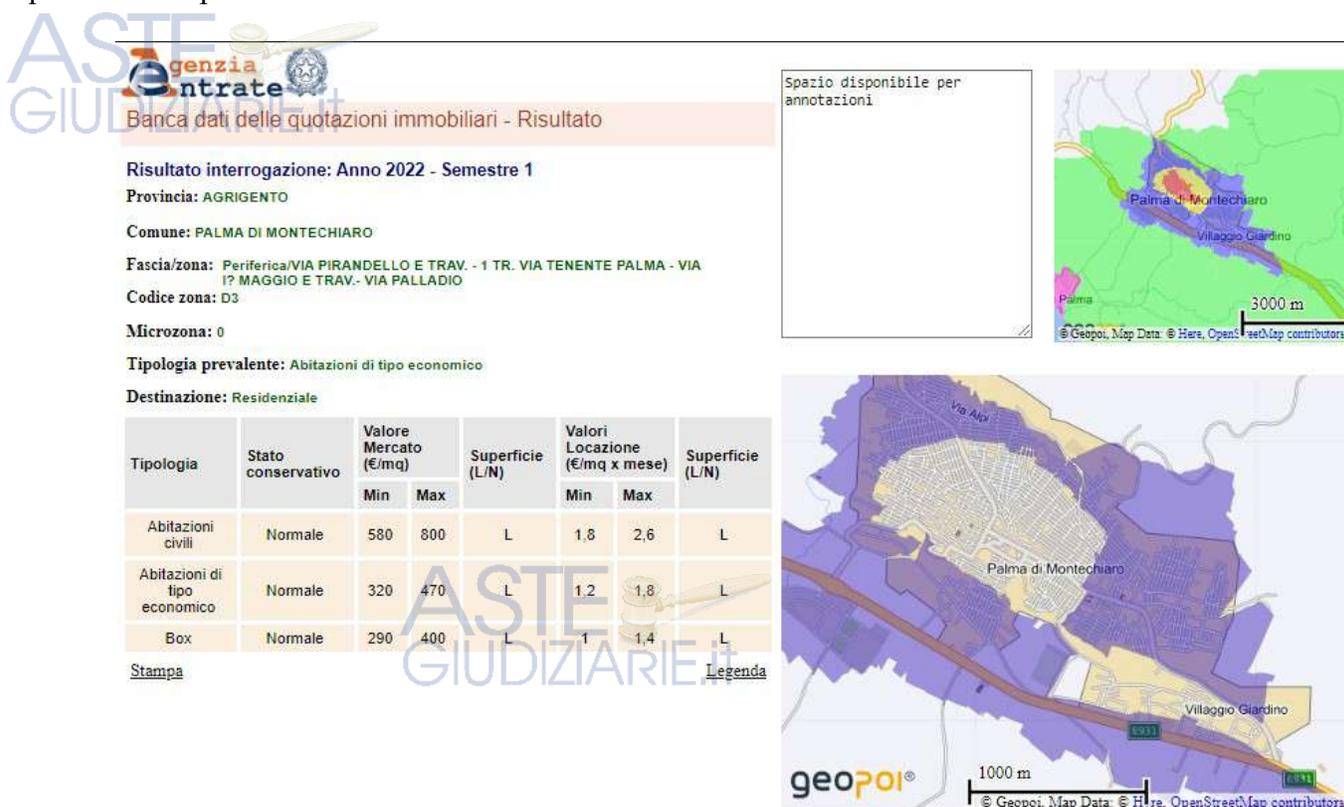


Fig. 3 – Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Per l'immobile in questione, tenuto conto di opportuni coefficienti correttivi, si è ritenuto congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 550,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 30), si è ottenuto:

$$V_{ms} = \text{€/mq } 550,00 \times \text{mq } 30 = \text{€ } 16.500,00$$

(diconsi euro sedicimilacinquecento00)

In considerazione dei costi ipotizzati per i necessari interventi di regolarizzazione complessivamente pari a € 3.500,00 si avrà:

$$V_3 = € 16.500,00 - € 3.500,00 = € 13.000,00$$

Considerata la quota di titolarità del sig.

pari a 1000/1000 si avrà:



$$V_{3, \text{def}} = € 13.000,00$$

(diconsi euro tredicimila/00)

Agrigento 23 Gennaio 2023



Il Consulente tecnico

Ing. Vincenzo Licata

Elenco Allegati:

Allegato I – Verbali di sopralluogo

Allegato II – Visura catastale

Allegato III – Planimetria catastale

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



Ing. Vincenzo Licata
Via Artemide, 5 - Agrigento

Pag. 11