

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 5
Palma di Montechiaro (AG) via Pablo Neruda, 13
F. 28 plla 1741 sub 14

5.1. IDENTIFICAZIONE BENE OGGETTO DELLA STIMA

Box auto sito in Palma di Montechiaro (AG) con accesso dalla via Pablo Neruda catastalmente censita al NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al foglio di mappa 28 particella 1741 sub 14 intestato a proprietà per 1/1.

Nello specifico: foglio 28 particella 1741 sub 14 categoria C/6, classe 4 consistenza mq 38, piano T superficie totale mq 41.

5.2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Oggetto della presente relazione di perizia è un box auto ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a complessive quattro elevazioni fuori terra realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana.

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.

5.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, effettuato in data, 24.11.2022, l'immobile risultava utilizzato dal proprietario come parte di abitazione.

5.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

5.4.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Relativamente al fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è stata rilasciata in data 05.10.2009 Concessione edilizia in sanatoria n. 495/2009 (ex Legge 47/85 Modif. L. 724/94 e L.R. n. 37/85).

Da quanto potuto osservare in sede di sopralluogo si riscontra difformità tra stato di fatto e elaborati grafici allegati alla Concessione relativamente alla distribuzione degli spazi interni.

Si ritiene pertanto che tali difformità debbano essere ripristinate con costi stimati pari ad € 1.000,00.

5.4.2 Conformità catastale:

Sulla scorta di quanto potuto riscontrare a seguito del sopralluogo effettuato la planimetria catastale presente agli atti si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni in considerazione anche del fatto che l'appartamento oggi costituisce un tutt'uno con l'adiacente sub 13.

Si ritiene pertanto necessario dover procedere con i ripristini necessari finalizzati a riportare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale.

Descrizione immobile

Box auto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione a complessive quattro elevazioni fuori terra realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana.

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

Il box auto si presenta oggi come parte integrante dell'adiacente abitazione catastalmente individuata al sub 13 costituendone una stanza con accesso tramite porta interna raggiungibile dal disimpegno.

Il box risulta altresì accessibile tramite portone metallico raggiungibile dalla via Pablo Neruda.

Presenta pavimentazione in ceramica ed intonaci tinteggiati.

Si riscontra la presenza di impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso in buone condizioni di manutenzione.



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

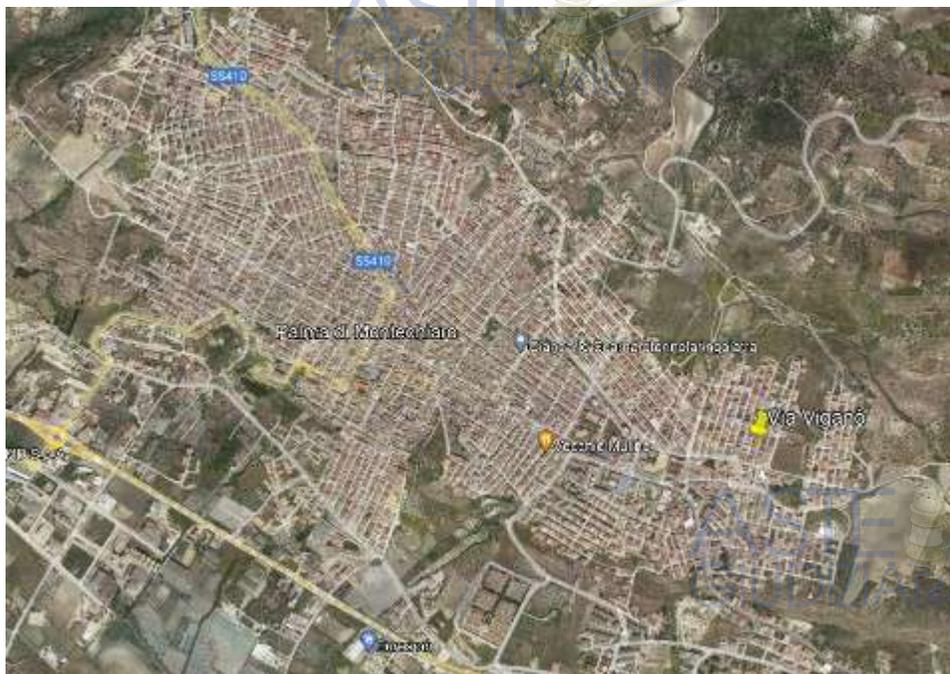


Fig. 2 - Inquadramento dell'immobile su vista satellitare



Foto 1 – Prospetto su via Pablo Neruda



Foto 2 – Interno



Foto 3 – Interno

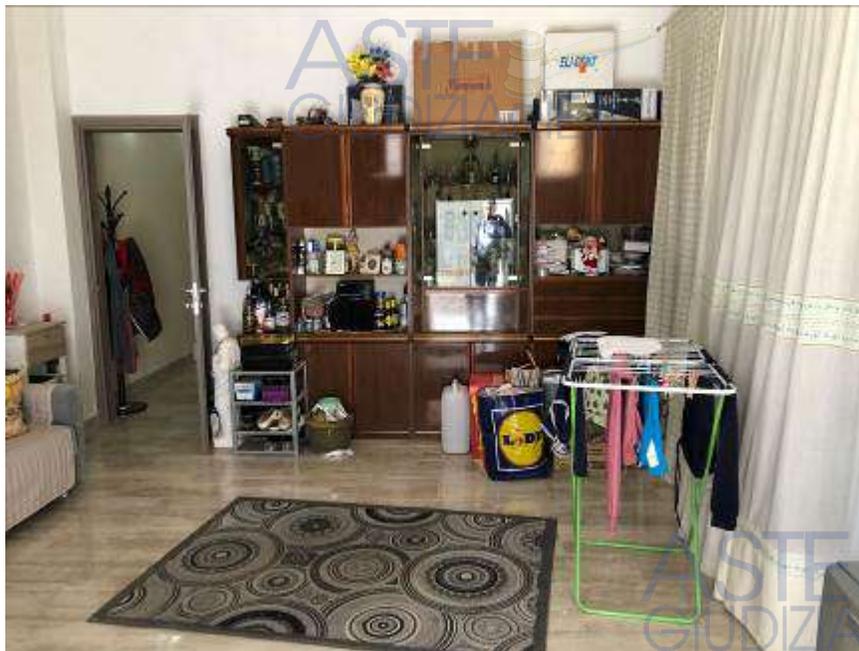


Foto 4 – Interno

5.5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

5.5.1 Criteri di stima

- Metodo sintetico
- Metodo analitico

5.5.2 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.

5.5.3 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]
Box auto	Sup. reale lorda	41	1,00	41
				41

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 simili oggi oscillano tra un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 400,00 per metro quadrato di superficie.

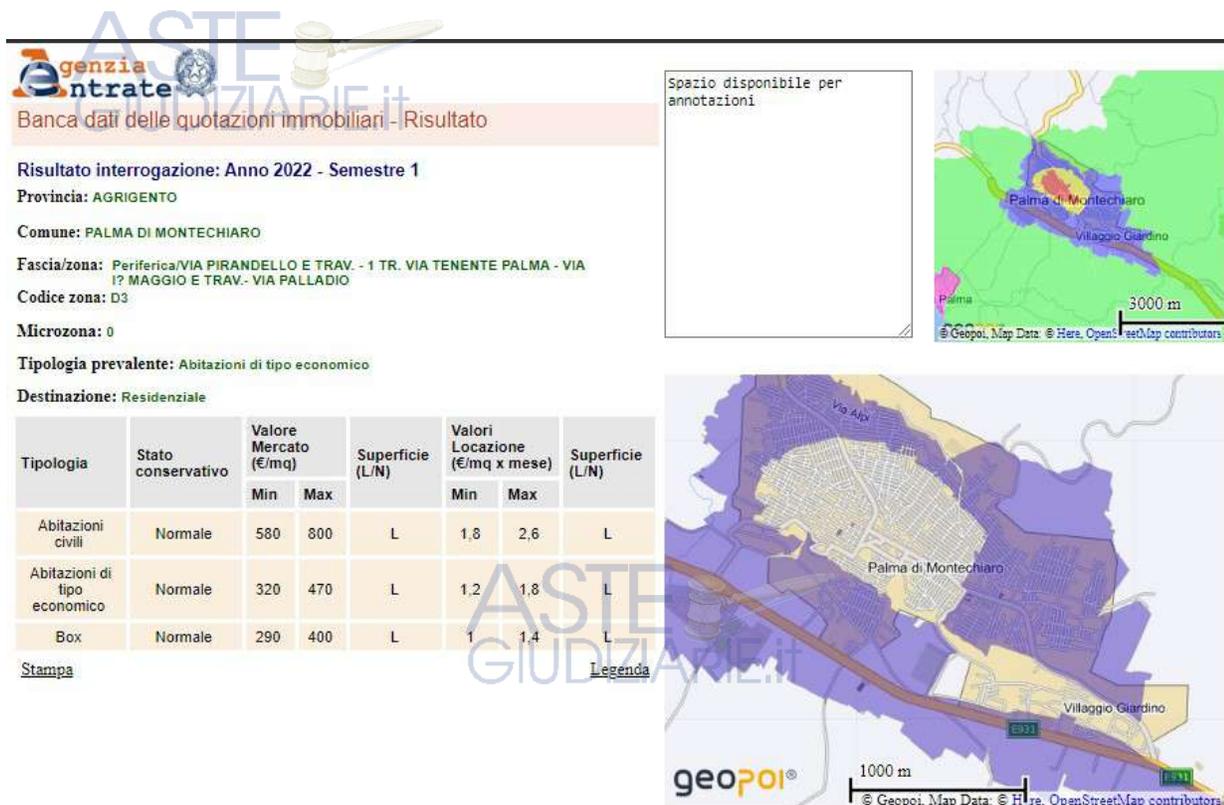


Fig. 3 – Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Per l'appartamento in questione, tenuto conto di opportuni coefficienti correttivi, si è ritenuto congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 350,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 41), si è ottenuto:

$$V_{ms} = \text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } 41 = \text{€ } 14.350,00$$

In cifra tonda € 14.000,00
(diconsi euro quattordicimila/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 € 600,00 annui, corrispondenti ad € 50,00 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 =	€ 150,00
Q (Quote):		
- sfitto:	1,00% RL =	€ 6,00
- inesigibilità:	0.50% RL =	€ 3,00
- manutenzione + ammortamento:	3.00% RL =	€ 18,00
	sommano:	€ 27,00

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:

$$RN = € 600,00 - (150,00 + 27,00 + 20,00) = € 403,00$$

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:

$$V_{ma} = RN/r = € 403,00/0,03 = € 13.433,33$$

In cifra tonda € 13.000,00
(diconsi euro tredicimila/00).

I valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico risultano analoghi. Pertanto si avrà:

$$V = (V_{ms} + V_{ma}):2 = € 13.500,00$$

(diconsi euro tredicimilacinquecento/00).



In considerazione del costo delle regolarizzazioni/ripristini da dove fare avremo:

$$V_5 = € 13.000 - € 1.000,00 = € 12.000,00$$

(diconsi euro dodicimila/00).



Considerata la quota di titolarità del sig.

pari a 1000/1000 si avrà:

$$V_{5, \text{def}} = € 12.000,00$$

(diconsi euro dodicimila/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. 10