



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia di stima



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: vincenzo.licata@ingpec.eu*



**Palma di Montechiaro (AG)
via Raffaello Sanzio, 227/via Caravaggio, 240
F. 28 plla 367 sub 3 graffato plla 368 sub 3**

1.1. IDENTIFICAZIONE BENE OGGETTO DELLA STIMA

Fabbricato ad uso residenziale sito in Palma di Montechiaro (AG) con accesso dalla via Caravaggio 240 catastalmente censito al NCEU del Comune di Palma di Montechiaro al foglio di mappa 28 particella 367 sub 3 graffato particella 368 sub 3 intestato ad proprietà per 1/1 bene personale.

Nello specifico: foglio 28 particella 367 sub 3 graffato particella 368 sub 3 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 8,5 superficie totale mq 165.

1.2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Oggetto della presente relazione di perizia è un fabbricato per civile abitazione a complessive quattro elevazioni fuori terra rispetto alla via Raffaello realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a 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.

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

1.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 10.11.2022, l'immobile risultava utilizzato dai proprietari come abitazione.

1.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

1.4.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Relativamente al fabbricato in oggetto, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico comunale a mezzo pec in data 19.09.2022, è scaturito che in data 01/09/1986 è stata presentata dalla ditta Domanda di sanatoria tramite Mod. 47/85 – A (Allegato IV).

A suddetta domanda, da ulteriori accertamenti effettuati presso l'ufficio, non ha fatto seguito alcun provvedimento conclusivo per cui ad oggi l'immobile si presenta privo di titolo abilitativo e quindi irregolare sotto l'aspetto urbanistico.

Con comunicazione a mezzo pec del 24.01.2023 prot. n. 2850 il sottoscritto, relativamente all'immobile in oggetto, presentava all'ufficio tecnico comunale richiesta di procedibilità e congruità della istanza di condono n. 1436 presentata in data 01.09.1986.

In data 09.07.2024 l'ufficio tecnico comunale rispondeva alla precedente istanza rappresentando la procedibilità della pratica presentata previa integrazione documentale richiesta e previa corresponsione dei pagamenti richiesti (si confronti a riguardo Allegato IV).

In merito alla regolarità dell'immobile occorre tuttavia precisare quanto segue.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato effettuato un confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria.

Da suddetto confronto sono scaturite difformità come di seguito sintetizzate: relativamente al piano terra è stata riscontrata una difformità prospettica inerente le aperture esterne prospicienti la via Raffaello e la presenza di un'area soppalcata internamente; relativamente al piano primo è stata riscontrata lieve differenza in merito alla distribuzione degli spazi interni; relativamente al piano secondo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di una piccola apertura esterna in corrispondenza della via Caravaggio; si riscontra la presenza di un'ulteriore elevazione (piano terzo) non presente nelle rappresentazioni grafiche allegata alla richiesta di sanatoria, realizzato tramite struttura metallica e copertura con pannelli tipo isopan e successivaompagnatura e tramezzatura in muratura.

Al fine di considerare sanabile l'immobile in oggetto si ritiene che tali difformità riscontrate rispetto agli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria debbono essere ripristinate, ritenendo necessario, nello specifico, anche la demolizione del terzo piano.

1.4.2 Conformità catastale:

Sulla scorta di quanto potuto riscontrare a seguito del sopralluogo effettuato la planimetria catastale presente agli atti non risulta conforme con lo stato di fatto in considerazione di quanto segue: relativamente al piano terra è stata riscontrata una difformità prospettica inerente le aperture esterne prospicienti la via Raffaello e la presenza di un'area soppalcata internamente; relativamente al piano primo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni; relativamente al piano secondo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di una piccola apertura esterna in corrispondenza della via Caravaggio; si riscontra la presenza di un'ulteriore piano (piano terzo) non presente nelle rappresentazioni grafiche.

Come già rappresentato nel precedente paragrafo si ritiene di dover ripristinare suddette difformità al fine di allineare lo stato di fatto con le planimetrie catastali.

Descrizione immobile



Fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni rispetto alla via Raffaello ed a tre rispetto alla via Caravaggio realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Il piano terra è costituito da un vano adibito a magazzino parzialmente soppalcato, accessibile tramite apertura metallica sulla via Raffaello. Collegato tramite scala interna al piano superiore che risulta composto da una cucina/pranzo, un bagno ed un soggiorno. Il piano secondo, raggiungibile tramite scala interna in muratura, risulta composto da un soggiorno, due camere, un ripostiglio ed un bagno. Sempre tramite scala interna è possibile raggiungere l'ultima elevazione costituita da due vani principali ed un piccolo locale w.c.

Presenta pavimentazione in parte in ceramica ed in parte in segato di marmo, intonaci tinteggiati, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio e vetro. I servizi presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

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

Presenta ingresso principale dalla via Caravaggio n. 240. Nel complesso in discrete condizioni di manutenzione.



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



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	31	0,50	16
Appartamento	Sup. reale lorda	146	1,00	146
Balconi	Sup. reale lorda	10	0,30	3
				165

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 € 500,00 per metro quadrato di superficie.

Nello specifico è stata condotta una indagine di mercato prendendo in esame tre comparativi, ovvero tre appartamenti con caratteristiche similari all'immobile oggetto di perizia, proposti in vendita e visionabili sui seguenti siti internet:

- <https://www.idealista.it/immobile/31665168/> (appartamento in vendita in via Guido Dorso, 12 Palma di Montechiaro alla data del 18.02.2025)
- <https://www.idealista.it/immobile/27547883/> (appartamento in vendita in via Corso Sicilia Palma di Montechiaro alla data del 18.02.2025)
- <https://www.idealista.it/immobile/31990072/> (appartamento in vendita in via Palladio, 40 Palma di Montechiaro alla data del 18.02.2025)

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: PALMA DI MONTECHIARO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA%20LIMITROFA%20AL%20VECCHIO%20CENTRO%20STORICO

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	440	660	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	260	390	L	1	1,5	L
Box	Normale	240	360	L	1	1,5	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



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: € 450,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 165), si è ottenuto:

$$V_{ms} = \text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 165 = \text{€ } 74.250,00$$

In cifra tonda € 74.000,00
(diconsi euro settantaquattromila/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 € 3.240,00 annui, corrispondenti ad € 270,00 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 =	€ 810,00
Q (Quote):		
- sfitto:	1,00% RL =	€ 32,40
- inesigibilità:	0,50% RL =	€ 16,20
- manutenzione + ammortamento:	3,00% RL =	€ 97,20
	sommano:	€ 145,80

S (Spese): nel caso in oggetto, non si hanno spese di amministratore ed assicurazione, quindi l'importo delle spese può essere posto pari a: € 50,00.

Pertanto il reddito netto è risultato:

$$RN = € 3.240,00 - (810,00 + 145,80 + 50,00) = € 2.264,20$$

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:

$$V_{ma} = RN/r = € 2.264,20/0,03 = € 75.473,33$$

In cifra tonda € 75.000,00

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:

$$V = (V_{ms} + V_{ma}):2 = € 74.000,00 + € 75.000,00 = € 74.500,00$$

In riferimento alle difformità riscontrate vengono quindi stimati i costi necessari per il ripristino dei luoghi come da allegati grafici connessi alla Richiesta di sanatoria presentata nonché i costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria. Nello specifico:

- Lavori di ripristino inerenti piano terra, primo e secondo	€ 4.000,00
- Spese per demolizione ultima elevazione	€ 15.000,00
- Importi richiesti per procedibilità sanatoria	€ 2.252,53
- Spese tecniche per completamento sanatoria	€ 2.000,00
TOTALE	€ 23.252,53

Il valore definitivo del bene sarà quindi dato dal valore stimato e determinato con le due metodologie di indagine pari ad € 74.500,00 cui va detratto l'importo stimato per i costi di regolarizzazione pari ad € 23.252,53
In conclusione avremo quindi:

$$V_{\text{def}} = € 74.500,00 - € 23.252,53 = € 51.247,47$$

In cifra tonda € 51.000,00

(diconsi euro cinquantunomila/00)