

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N° 15/2011

XXXXXXX

ESPERTO

Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817

RELAZIONE TECNICA
LOTTO 1

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Federica Verro
Curatore: Dott. Filippo Lo Franco

Beni in Agrigento
Piazzetta Gaetano Salvemini civ.6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Appartamento di civile abitazione sito in Agrigento loc. Villaggio Peruzzo, Piazzetta Gaetano Salvemini n. 6, piano 1, identificato al NCEU foglio 163 p.lla 513 sub 13 propr. per la **quota di 1/1** a nome di xxxxxxxx

Identificati in catasto:

N.C.E.U. Comune di Agrigento

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
163	513	13	1	A/3	1	5 vani	€ 253,06

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Salvatore Chimenti, nominato tecnico estimatore dei beni immobili, a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dal sopralluogo effettuato in data 04/11/2025, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Agrigento Piazzetta Gaetano Salvemini

Caratteristiche zona: *zona periferica*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche urbane*

Principali collegamenti pubblici: *Strade urbane*

La zona offre un'adeguata quantità di servizi in ragione della sua ubicazione nel contesto urbano.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Agrigento e più precisamente in località denominata Villaggio Peruzzo, zona posta a sud del centro urbano. Vi si arriva percorrendo la SP4 che attraversa la Valle dei Templi e proseguendo poi su viale Emporium fino a raggiungere piazza Salvemini.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato. L'immobile è occupato dalla proprietaria che vi risiede.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da atto giudiziario del 28/11/2011 rep. 15/2011 emesso dal Tribunale di Agrigento e trascritto il 19/03/2012 ai nn. 6668/5672 a favore della Massa dei creditori del

Fallimento xxxxxx

Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione derivante da atto emesso dal Tribunale di Agrigento del 24/04/2013 rep. 3339/2013, trascritta ad Agrigento il 08/11/2013 ai nn. 20048/16582¹

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:

Costituzione di fondo patrimoniale con atto del 30/04/2008 rep. 28738/13952 Notaio Silvio Scaglia a favore di xxxxxxxxxxxx

Axxxxx e xxxxxxxxxxxx per

la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, trascritto ad Agrigento il 28/05/2008 ai nn. 13530/9659²

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 con atto del 09/03/2011 rep. 3300/2011 trascritta ad Agrigento il 23/03/2011 ai nn.

¹ Riferito alla costituzione del fondo patrimoniale di cui all'atto del 30/04/2008 rep. 28738

² Dichiarato inefficace dal Tribunale di Agrigento con Sentenza n. 1717/2016 pubblicata il 17/11/2016

6274/892 a favore di xxxxxxxxxxxx
con sede in xxxxxxxx;
Importo totale ipoteca: € 667.254,36;

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri:
nessuno

4.3. **Regolarità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle indagini tecniche effettuate si è riscontrato l'immobile in esame fa parte del complesso edilizio degli alloggi "Ina Casa" realizzati dall'IACP negli anni '60.

Ciò è suffragato sia dal titolo di provenienza del 24/09/1959 rep. 3537 con il quale la Gestione Ina Casa e per essa la GESCAL (Gestione Case per i Lavoratori) acquisiva il terreno su cui poi è stato edificato il complesso che dalle risultanze catastali ove si evince che la scheda planimetrica riferita all'unità immobiliare in esame risulta presentata in data 01/01/1964.

Ulteriori ricerche sono state avviate presso l'ufficio tecnico comunale ma dal quale ad oggi non si è avuto riscontro.

Pertanto è possibile affermare con certezza che l'unità immobiliare è stata edificata in epoca antecedente al 01/09/1967 e pertanto legittimato sotto il profilo urbanistico.

Diffornità riscontrate:

Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto (risalente come detto al 1964) e la situazione reale dei luoghi si segnalano alcune diffornità nella distribuzione interna dell'alloggio ed in particolare:

- eliminazione di pareti divisore nell'attuale vano soggiorno a formare un unico ampio vano;

- ampliamento del vano w.c.
- eliminazione della parete nord del vano cucina e fusione con unità immobiliare adiacente.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante CILA tardiva con presentazione della relativa pratica edilizia ed il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre diritti di istruttoria ed onorari tecnici per € 2.000,00.

Mentre andrà fisicamente ripristinata la parete demolita nel vano cucina che ha messo l'alloggio in comunicazione con immobile di diversa proprietà ed estraneo alla presente procedura concorsuale.

Pertanto si stima un costo complessivo di regolarizzazione pari ad € 6.000,00 da detrarre dal valore finale di stima.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare risulta registrato al N.C.E.U. al foglio 163 p.lla 513 sub 13 in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

La scheda planimetrica dell'unità immobiliare risulta difforme dallo stato dei luoghi per la presenza di una diversa distribuzione interna.

Pertanto è possibile procedere alla regolarizzazione catastale di tali difformità mediante presentazione di atto di aggiornamento i cui costi ammontano forfettariamente ad € 600 che verranno detratti 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 insolite alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

6.1 Attuali proprietari:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
--	---------------------	---------------------------

6.2 Provenienza nel ventennio:

L'attuale proprietaria ha acquisito il bene, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 30/09/2002 rep. 134916 Notaio Fabio Cutaia di Agrigento da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugi in

regime di comunione dei beni.

Pervenuto a questi ultimi per la nuda proprietà da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

, giusto atto di vendita del 11/02/1980 Notaio

Baldacchino registrato il 22/02/1980 al n. 1152 e trascritto il 21/02/1980 ai nn. 3379/3092. L'usufrutto in testa a xxxxxxxxxxxx si è consolidato il 08/10/2001 per morte dello stesso di cui alla domanda di voltura n. 97879 del 30/04/2002.

Al suddetto xxxxxxxx il bene si apparteneva per acquisto fattone dalla xxx con atto del 20/04/1967 rep. 11752 Notaio F. D'Angelo, registrato ad Agrigento il 03/05/1967 al n. 3309 ed ivi trascritto il 18/05/1967 ai nn. 9116/8315.

Mentre l'area su cui furono realizzate le costruzioni era stata acquistata dalla xxxx (Gestione Ina Casa) con atto del 24/09/1959 Notaio Giuseppe Maniscalco rep. 3537 registrato a Palma di Montechiaro il 14/10/1957 al n. 261 e trascritto ad Agrigento il 19/09/1959 ai nn. 15257/14050.

7. PRATICHE EDILIZIE

/

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di fabbricato in maggiore consistenza nella Palazzina denominata "Edificio 4" scala B.

All'interno si compone di un unico grande vano soggiorno con balcone e affacci su piazza Salvemini, n.1 servizio igienico disimpegnato, n. 1 camera e un vano cucina unito di fatto con porzione di immobile di altra proprietà.

Quest'ultimo presenta affacci su viabilità retrostante.

La superficie complessiva è di circa di circa 80 mq oltre accessorio composto da un vano cantina di mq. 7 al piano seminterrato a cui si accede dalla medesima scala B.

L'altezza interna dell'abitazione è di ml. 3,00.

Per quanto attiene le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, superfici murarie intonacate e rifinite di colore chiaro, impianti in sottotraccia, infissi esterni in alluminio con vetro camera e porte interne in legno. Il servizio igienico è rifinito con rivestimenti anch'essi in ceramica fino all'altezza di circa 2m.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Per una maggiore comprensione della descrizione analitica degli immobili si rimanda agli elaborati grafici prodotti in allegato.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Vani abitazione	81,85 mq	1	81,85 mq
Balcone lato piazza	3,84 mq	0,25	0,96 mq
Balcone retrostante	9,64 mq	0,25	2,41 mq
cantina	7,35 mq	0,60	<u>4,41 mq</u>
Sommano			89,63 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 bene 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:

$$Vmb = po \times Sb$$

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.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOLI riferite al 1° semestre 2025 si evince che per la zona in esame, ovvero Suburbana/VILLAGGIO PERUZZO e DINTORNI (PARTE DI VIALE DEI GIARDINI,VIA GELA, CIPRO, ORTENSIE, VIOLE, NINFEE, IPOCASTANI,ECC.), le quotazioni per abitazioni di tipo economico si attestano tra un valore minimo di €/mq 700 ed un valore massimo di €/mq 1000 in stato conservativo normale.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si sono rilevate quotazioni per immobili simili con prezzi variabili da 900 a 1050 €/mq al lordo di un margine di contrattazione.

Per cui in base ai valori riscontrati ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

ASTE
GIUDIZIARIE® $P_u = \text{€/mq } 900,00$ ASTE
GIUDIZIARIE®

Per cui si ha:

 $V_m = \text{€/mq. } 900,00 \times 89,63 \text{ mq.} = \text{€ } 80.667,00$ ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. Adeguamenti e correzioni della stima**ASTE
GIUDIZIARIE®

Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti

€ 12.100,05

Oneri per la regolarizzazione urbanistica

€ 6.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Oneri per la regolarizzazione catastale

€ 600,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 61.966,95

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONCLUSIONI**

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

il valore finale, reale e complessivo della quota di 1/6 del bene al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 62.000,00 (sessantaduemila/00)

lì, 07/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico Estimatore
Arch. Salvatore Chimenti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®