

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 19/2019



ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

**RELAZIONE TECNICA
DI STIMA**



Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott. E. Legnini
Curatore: Avv. F. Calafato



LOTTO UNICO
Beni in Favara
Via Rocco Chinnici - Via Cesare Terranova

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE

Porzione di fabbricato in corso di costruzione sito in Favara Via Rocco Chinnici – Via Cesare Terranova, piano terra e primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 2096 sub.3 e sub. 5; proprietà per la quota di 1/1 a nome di

Identificati in catasto:**Fabbricati**

CESPITE	Foglio	P.IIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	41	2096	3	in corso di definiz.			
2	41	2096	5	in corso di definiz.			

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte e del sopralluogo espletato in data 20/11/2020 al fine di accertare lo stato e la consistenza dell'immobile, redige la presente relazione di consulenza tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobile in Favara (AG) via Via Rocco Chinnici

Caratteristiche zona: periferia urbana

Caratteristiche zone limitrofe: aree periferiche

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una discreta quantità di servizi

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici**

4.1.1. Domande giudiziali: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Atto di asservimento per vincolo a parcheggio (sup. mq. 179,90) rep. 39730 racc. 15970 del 27/02/2009 rogato dal Notaio M. Nipote in Favara

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2. *Pignoramenti:* **Nessuno**

4.2.3. *Altri trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**



4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di istanza del 01/04/2021 la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Favara copia dei titoli edilizi dell'immobile in esame.

Dalla documentazione, fornita dall'ente e nota di risposta prot. 13188 del 13/04/2021, si evince che risulta rilasciata a e (precedenti proprietari) la concessione per la esecuzione di opere N. 42/2009 relativa alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e attività commerciale costituito da piano seminterrato, primo e secondo.

Difformità riscontrate

Dall'esame degli elaborati grafici di progetto si evince che al piano terra erano previsti n. 2 vani garage e un locale per attività commerciale con accesso da via Terranova mentre al piano primo e secondo n. 2 appartamenti indipendenti estendendosi ognuno su ciascun livello, oltre che ulteriore vano tecnico sottotetto.

La suddivisione catastale non rispecchia invece tale previsione progettuale avendo diviso il fabbricato costituito ad oggi da solo piano terra e primo in due parti da terra a cielo.

Per cui per effetto di tale suddivisione la porzione identificata con il subalterno 3 ricade per una superficie di 55 mq nel garage lato nord e per mq 14 nel vano commerciale.

Allo stesso modo l'abitazione al piano primo è stata divisa a metà snaturando la previsione progettuale per cui l'attuale subalterno 5 ricade sui vani camera da letto, lavanderia e wc con disimpegno ad esclusione del vano cucina e degli altri spazi che ricadono su subalterno di altra proprietà adiacente. Tale divisione catastale coinvolge anche il terrazzo prospiciente la via Terranova la cui porzione di competenza è pari a mq. 28,85 circa.



Per la risoluzione di tali incongruenze è necessario presentare una variante al progetto per poter rimodulare gli spazi interni dell'abitazione in ragione della minor superficie disponibile sia al piano terra che al piano primo. Ciò risulta possibile in quanto il fabbricato è ancora allo stato grezzo e privo di divisioni interne e rifiniture.

In definitiva quindi al valore finale di stima verrà applicato un abbattimento forfettario pari ad € 7.000,00 che terrà conto dei costi da sostenere per la predisposizione di tale variante progettuale e per la realizzazione delle pareti divisorie dal vano e dall'adiacente subalterno sia al piano terra che al piano primo.

4.3.2 Conformità catastale:

Le unità immobiliari sono distinte catastalmente entrambe in corso di definizione e individuate al NCEU al foglio 41 p.la 2096 sub. 3 piano terra e sub. 5 piano primo.

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 insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

CESPITE 1 E 2

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	1/1	

All'attuale proprietaria le unità immobiliari sono pervenute con atto di donazione ai rogiti del notaio C. Gucciardo del 17/06/2019 rep. n. 22391 racc. n. 9554, trascritto ad Agrigento il 24/06/2019 ai nn. 9924/8468 da potere

A quest'ultimo il fabbricato in maggiore estensione era pervenuto per averlo costruito sul lotto di terreno identificato con il mappale 1606 acquisita in forza di atto di donazione del 29/06/2005 ai rogiti del notaio M. Nipote rep. n. 34679 racc. n. 13356 trascritto ad Agrigento il 22/07/2005 ai nn. 18166/11793 da potere di

, ai quali a loro volta era

pervenuto con atto di compravendita del 13/05/1978 notaio G. Giuffrida rep. n. 96444 racc.n. 9641 trascritto ad Agrigento il 22/05/1978 ai nn. 7725/6959.



Si precisa che con l'atto di donazione del 17/06/2009 si trasferiscono le parti condominiale come per legge (art. 1117) ad eccezione della terrazza sopra il piano primo e dell'area soprastante, che rimangono di esclusiva proprietà del donante.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 42 del 03/04/2009

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Si tratta di una porzione di fabbricato destinato a civile abitazione al piano primo con garage al piano terra, posto tra le vie Rocco Chinnici e Cesare Terranova.

La costruzione è allo stato grezzo ovvero costituita dalla struttura in c.a., da tompagnatura esterna senza divisioni interne né al piano terra e né al piano primo.

Più precisamente il locale al piano terra è destinato a magazzino e trovasi di fatto in uno con l'adiacente porzione individuata con il subalterno 2 per mancanza di partizioni interne; ha l'accesso carrabile su Via C. Terranova e ulteriore ingresso dal corpo scala comune. La superficie di competenza al piano terra è di circa 70 mq con altezza interna di 3,50 ml.

Anche l'unità immobiliare al piano primo di cui al sub 5, alla quale si accede da corpo scala condominiale posto centralmente, risulta in uno con la porzione adiacente indivisa e si sviluppa per una superficie di competenza di circa 45 mq con altezza interna di 2,80 ml. Si hanno affacci sia su via Chinnici che su via Terranova ove insiste un ampio terrazzo. L'intero fabbricato, come detto, risulta allo stato grezzo e manca sia di tramezzature interne che di qualsivoglia rifinitura ad eccezione dei serramenti di ingresso al piano terra costituiti da n. 1 saracinesca metallica sul lato di via Terranova e n. 1 porta in ferro su via Chinnici che da accesso al vano scala comune.

Ai fini dell'eventuale vendita giudiziaria sono necessarie opere murarie di divisione sia al piano terra che al piano primo per potersi separare dal resto del fabbricato di altra proprietà per cui al valore finale di stima verrà detratto il costo per la realizzazione di tali manufatti.



Per una migliore comprensione degli spazi si rimanda alla documentazione grafica e fotografica prodotta.



TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CONVENZIONALI:

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
<u>piano terra</u>			
vano destinato a magazzino	70,84 mq	1	70,84 mq
<u>piano primo</u>			
porzione di fabbricato destinata ad abitazione	46,30 mq	1	46,30 mq
balcone su via Chinnici	3,32 mq	0,25	0,83 mq
terrazzo su via Terranova	28,75 mq	0,25	7,18 mq
Totale superficie al piano primo			54,31 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'ideale 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 complesso immobiliare 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:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.



Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Secondo le quotazioni immobiliari fornite dall'OMI Agenzia del territorio l'unità immobiliare in questione si colloca in zona D1 periferica con valori per "abitazioni di tipo *civil*" da un minimo di 440 €/mq ad un massimo di 640 €/mq.

Tali quotazioni si riferiscono però ad immobili rifiniti ed abitabili.

Per quanto riguarda invece i valori forniti da operatori immobiliari locali si è riscontrato che fabbricati ed unità immobiliari allo stato grezzo con caratteristiche simili a quella in esame viene immessa sul mercato con valori unitari pari a circa 170-260 €/mq al lordo di un margine di contrattazione.

Nel caso in specie quindi, in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e sulla scorta di quanto visionato e rilevato sui luoghi, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

DESTINAZIONE	PREZZO ORDINARIO RILEVATO (po)
abitazione "grezzo"	250,00 €/mq.
magazzino "grezzo"	200,00 €/mq

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

magazzino = Vmb1 = €/mq. 200,00 x 70,84 mq. = € 14.168,00
 abitazione = Vmb2 = €/mq. 250,00 x 54,31 mq. = € 13.577,50



Quindi il valore di mercato complessivo del bene ammonta ad € 27.745,50 euro (ventisettemilasettecentoquarantacinque/50)



8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Agrigento – quotazioni OMI , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima



Spese per regolarizzazione urbanistica e per le opere murarie di divisione

€ 7.000,00

8.4 Prezzo base d'asta degli immobili

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra:

€ 20.745,50

CONCLUSIONI

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

il valore finale, reale e complessivo delle quote indivise del bene, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, in cifra tonda, risulta essere pari a:

Valore b.a. = € 20.750,00 (euro ventimilasettecentocinquanta/00)

* * * * *

Racalmuto lì, 11/06/2021

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

