

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 1906/2000 “



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SILVIA CAPITANO
- CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ANTONIO CONTRINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Agrigento, marzo 2022

Il CTU

Arch. Davide Natale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 1906/2000 “ [REDACTED] ”

- GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SILVIA CAPITANO
- CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ANTONIO CONTRINO

## RELAZIONE DI STIMA

### 1. STIMA DEI BENI APPRESI AL FALLIMENTO

Il compendio immobiliare, per come nella Relazione Generale riportato, è individuato in Lotto unico e risulta così composto:

• BENI APPRESI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE IN STIMA										
LOTTO I	Bene N.	Unità Immobiliare		Identificazione Catastale						
				Foglio	Particella	Sub	destinazione	Sup. mq		
LOTTO I	1	Fabbricato	P. Seminterrato	11	576	4	D/8	485		
			P. Terra				D/8	500		
			P. Primo				D/8	500		
	2		Corte esterna			1	D/8	1050		
	3	Terreno libero					1195			1379
	4	Terreno libero					1196			63

I beni immobili oggetto della presente stima ricadono al limitare della zona dell'agglomerato industriale Aragona – Favara - Zona ASI - Area di Sviluppo Industriale di Agrigento, con ottimo e diretto accesso dalla viabilità principale costituita dalla SP 15 C, al cui esatto limitare è posto il lotto appreso al fallimento. Per la formulazione del giudizio di stima si sono ricercate in prima istanza le transazioni verificatesi nel breve e medio periodo per immobili aventi le stesse, o similari,

caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in stima, verificando anche le eventuali richieste qualora immessi sul mercato immobiliare, sia per compravendita che per locazione, il tutto ai fini di una generale valutazione del mercato immobiliare per immobili a destinazione industriale e commerciale. Occorre in via del tutto preliminare dare atto dell'attuale difficilissima situazione economico-finanziaria che dopo la crisi determinatasi a causa degli effetti disastrosi generati dalla pandemia, tra l'altro tutt'ora in corso, oggi vede profilarsi le altrettanto disastrose conseguenze della guerra nell'est europeo, con abnorme lievitazione dei prezzi in generale e delle forniture energetiche in particolare, con inevitabili incrementi dei prezzi di tutte le diverse tipologie di merci, aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse bancari. Scenario questo che, ovviamente, scoraggia qualsivoglia investimento in particolar modo se da effettuarsi nelle zone di economia intrinsecamente povera, di per sé già caratterizzata dalla stagnazione nello specifico settore dell'immobiliare. Le indagini espletate sono state finalizzate ad acquisire dati del particolare mercato immobiliare sia presso l'ASI di Agrigento che gestisce gli affitti e le vendite di terreni e capannoni a destinazione industriale e commerciale all'interno dell'area specificatamente normata, che presso le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nel settore e sulla piazza di Agrigento, Favara ed Aragona, i quali costituiscono i centri abitati aventi specifico interesse sulla zona ove ricade l'immobile in stima, ed inoltre operando la consultazione dei siti web specializzati e della banca dati dei delle aste giudiziarie del Tribunale di Agrigento. In definitiva sulla scorta dei dati raccolti è stato possibile porre in essere il criterio estimativo di tipo sintetico-comparativo con l'individuazione di prezzi medi plausibili che oggi possono ritenersi rappresentativi del valore venale per beni immobiliari simili e comparabili con il compendio immobiliare (terreno libero da costruzioni e fabbricato) appreso al fallimento.

Il calcolo delle superfici convenzionali commerciabili è determinato adottando il criterio di cui al Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e pertanto valutando la superficie interna lorda comprendente le pareti perimetrali per ciascun piano fuori terra dell'edificio sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e  $\frac{1}{2}$  di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad

uno spessore di cm. 25, ed incluso le tramezzature e i pilastri.

In detta superficie vendibile è ricompresa anche la consistenza superficiaria del vano scala, con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale, il vano ascensore e, per il piano seminterrato, la rampa carrabile di accesso.

Per quanto attiene le superfici accessorie esterne, ovvero la corte esterna perimetrale all'edificio, si assume coefficiente convenzionale del 10%.

La valutazione sarà determinata quale prodotto della complessiva, convenzionale, superficie commerciale vendibile con il valore unitario a metro quadrato e l'applicazione di coefficienti correttivi di stato d'uso, manutenzione e di vetustà.

Relativamente al terreno adiacente al lotto edificato e libero da costruzioni, si è proceduto alla stima individuando il valore venale riscontrando i valori medi attribuiti con decreto dell'Assessorato reg.le per le aree interne ai Consorzi a gestione IRSAP ex A.S.I., esattamente limitrofe al bene appreso al fallimento e i valori unitari registrati nelle ultimissime transazioni verificatesi nella zona. I valori unitari medi plausibili dell'edificato hanno trovato riscontro dalle indagini esperite presso gli operatori di mercato immobiliare nello specifico settore dei beni a destinazione industriale e commerciale, dotati di grandi superfici (opifici), la consultazione dei siti specializzati ed infine di quelli già acclarati in sede di aste giudiziarie presso il Tribunale di Agrigento per beni equiparabili.

I detti riscontri porgono e fanno ritenere un valore medio plausibile di mercato di € 500,00/mq al quale deve applicarsi coefficiente correttivo in detrazione del 10% per vetusta ultradecennale (costruzione primi anni '80) mentre non si ritiene di applicare detrazioni per stato d'uso e manutenzione nel complesso testimoniante un buono stato.

Per quanto sopra il valore venale unitario di applicazione si assume in € 450,00/mq per l'edificato, mentre per il terreno libero da costruzioni si valuta mediamente valore venale di € 15,00/mq.

Con i sopradetti valori venali unitari il bene appreso alla massa fallimentare risulta stimato come segue:

- Edificato - Superficie complessiva commerciale: mq 1.485,00
- Corte esterna: Superficie complessiva mq 1.050,00 x 10% = mq105,00

**Totale superficie commerciale vendibile: mq 1.590,00**

Valore venale edificato: mq 1.590,00 x €/mq 450,00 = € 715.500,00

Valore venale terreno libero da costruzioni: mq 1.442,00 x €/mq 15,00 = € 21.630,00

*TOTALE VALORE VENALE DEL BENE* € 737.130,00

**TOTALE VALORE VENALE DEL BENE IN C.T.** € 737.000,00

In fede

Agrigento, marzo 2022

Il C.T.U.

Arch. Davide Natale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it