

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 1/2024

XXXXXXX

ESPERTO
Arch. Cino Carmela Linda
Via Don Luigi Sturzo n°27 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

RELAZIONE TECNICA
LOTTO 1

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Capitano
Curatore: Dott. Filippo Lo Franco

Beni in Agrigento
Via Piersanti Mattarella civ.181-183

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Locale commerciale sito in Agrigento Via Piersanti Mattarella nn. 181-183 identificato al NCEU foglio 127 p.la 21 sub 28 propr. per la **quota di 1/3** a nome di xxxxxx

Identificati in catasto:

N.C.E.U. Comune di Agrigento

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
127	21	28	T	C/1	3	177 mq	€ 6.965,66

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U., a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dal sopralluogo effettuato in data 02/07/2024, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Agrigento Via Piersanti Mattarella 181-183

Caratteristiche zona: *zona periferica*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche urbane*

*Principali collegamenti pubblici: Strade urbane - S.S. n. 189 - FS Agrigento
Bassa*

La zona offre un'adeguata quantità di servizi in ragione alla sua vicinanza al centro abitato.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Agrigento e più precisamente nella zona posta a nord del centro urbano. Vi si arriva percorrendo la Via Piersanti Mattarella.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato. L'immobile risulta locato alla soc.

con sede in

a seguito di contratto di locazione con decorrenza dal
01/02/2022 per la durata di anni 6 (di cui non si dispone delle informazioni di
registrazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 22/01/2024 rep. 1
emessa da Tribunale di Agrigento e trascritta ad Agrigento il 11/03/2024 ai
nn. 5016/4318

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:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/06/2015 rep. 1118
trascritta ad Agrigento il 18/04/2016 ai nn. 5841/487 a favore di Banca Sella
S.p.A. con sede in Biella;
Importo totale ipoteca: € 140.000,00;

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 effettuate presso l'ufficio tecnico comunale si è riscontrato che il locale in maggiore consistenza è stato regolarizzato a seguito di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presentata dal precedente dante causa e rilasciata il 15/04/2013 al n. 3793 agli attuali comproprietari con destinazione dell'intero piano terra ad attività commerciale.

Successivamente con Concessione edilizia N. 59 del 05/08/2013 sono stati autorizzati i lavori di frazionamento dell'unità immobiliare in n. 2 locali commerciali rispettivamente ai subb. 28 e 29 (quest'ultimo in seguito soppresso ed oggi identificato con il sub 32).

Inoltre è stata rilasciato Certificato n. 75 del 06/09/2013 con il quale si certifica l'agibilità di n. 2 locali commerciali a piano terra di via Piersanti Mattarella n. 181-183 identificati in catasto al foglio 127 p.la 21 sub 28 e sub 29.

Difformità riscontrate:

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie non si sono riscontrate difformità in merito alle opere edili presenti.

Tuttavia si segnala la realizzazione di un soppalco e relativo vano sottostante in struttura metallica leggera e vetrate il quale non costituisce variazione essenziale alla concessione edilizia in quanto facilmente smontabile.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare in esame è registrata al N.C.E.U. al foglio 127 p.la 21 sub 28 in categoria C/1 (negozi e botteghe).

La scheda planimetrica dell'unità immobiliare risulta pressoché conforme allo stato dei luoghi, tuttavia si rilevano alcune difformità quali l'assenza di finestratura nel vano w.c. e di alcune tramezzature divisorie interne non

esistenti sui luoghi.

Per quanto riguarda invece i dati censuari di consistenza rilevati nella visura catastale si segnala un'errata consistenza di mq. 177 a fronte di una superficie totale del locale pari a mq. 380 circa. Da ciò ne deriva anche un'errata rendita catastale in diminuzione.

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 insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

6.1 Attuali proprietari:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1		1/3
2		1/3
3		1/3

6.2 Provenienza nel ventennio:

Agli attuali comproprietari il bene è pervenuto a seguito di decreto di trasferimento rep.68 del 24/04/2010 emesso dal Tribunale di Agrigento trascritto ad Agrigento il 20/05/2010 ai nn. 12185/9286 con il quale viene acquistata la proprietà dell'ex subalterno 24 in maggiore consistenza da potere per la quota di 1/2 ciascuno di

Ai coniugi il bene era pervenuto in regime di comunione legale dei beni per averlo edificato su terreno acquisito con atto antecedente al

1973.

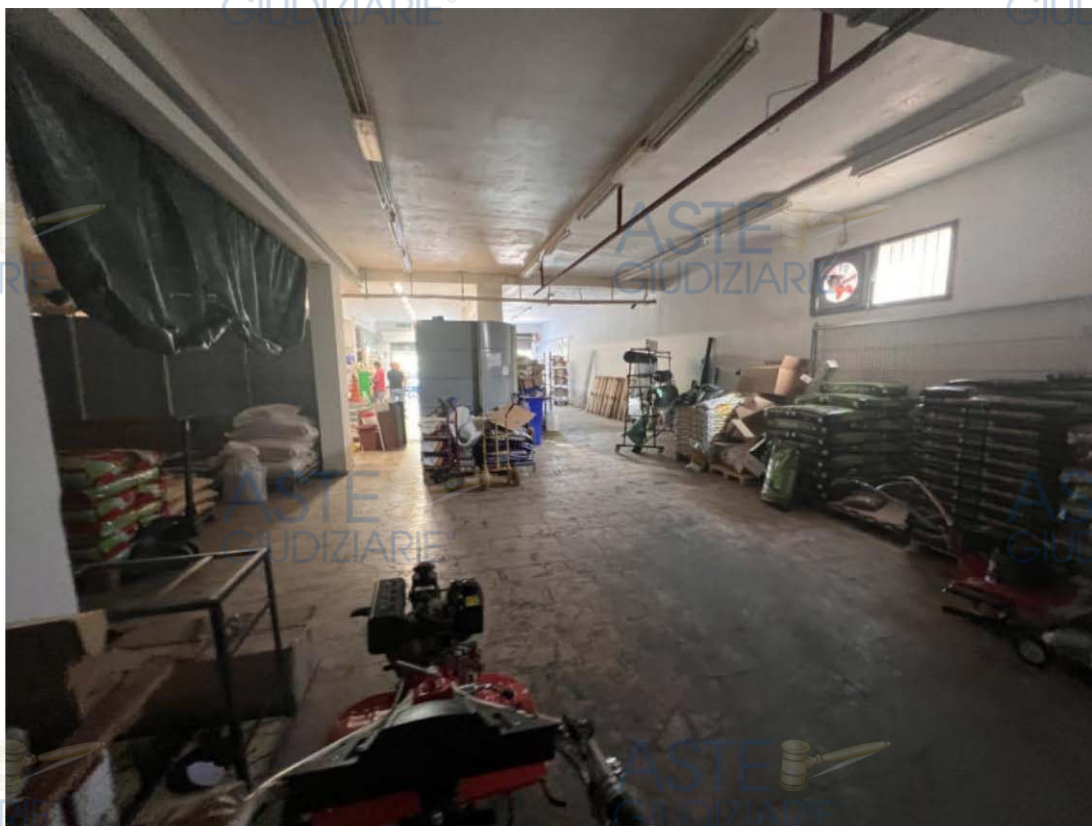
7. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia in sanatoria n. 3793 del 15/04/2013 ai sensi della Legge 47/85
- Concessione edilizia N. 59 del 05/08/2013
- Certificato di Agibilità N. 75 del 06/09/2013

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza con accessi dalla via Piersanti Mattarella n. 181/183 dove insistono n. 2 saracinesche.

All'interno si compone di un unico grande vano della superficie complessiva di circa 310 mq oltre accessori composti da servizio igienico disimpegnato e ripostiglio nonché vano deposito posti in fondo al locale nella zona retrostante. L'altezza interna è di ml. 3,60.



In prossimità dell'ingresso da via Mattarella è invece presente un vano

ricavato con struttura metallica leggera e vetrate con soprastante soppalco utilizzato come deposito al livello del piano terra ed ufficio accessibile da relativa scala prefabbricata. Il tutto per una superficie di circa 15mq.

Per quanto attiene invece le rifiniture interne queste sono costituite da pavimentazione in scaglie di marmo, superfici murarie intonacate e rifinite di colore bianco, impianto elettrico in sopra-traccia entro canaline in pvc ed infissi esterni in alluminio con accessi protetti da saracinesche metalliche.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Il locale è attualmente utilizzato per la vendita di prodotti, attrezzi per l'agricoltura ed il giardinaggio.

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 commerciali	328,45 mq	1	328,45 mq
servizi igienici e accessori	16,67 mq	0,50	8,33 mq
deposito	22,74 mq	0,50	<u>11,37 mq</u>
Sommano			345,15 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:

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

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.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOL riferite al 1° semestre 2025 si evince che per la zona in esame, ovvero Periferica/Zona Quadrivio/Spina Santa/.../Mazzini/Mattarella, le quotazioni dei magazzini commerciali si attestano tra un valore minimo di €/mq 420 ed un valore massimo di €/mq 630 in stato conservativo normale.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si sono rilevate quotazioni per immobili simili (seppur meglio rifiniti) con prezzi variabili da 700 a 1000 €/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:

magazzino commerciale €/mq 600,00

Per cui si ha:

$$V_m = \text{€/mq. } 600,00 \times 345,15 \text{ mq.} = \text{€ } 207.090,00$$

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

*Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia
per vizi occulti e per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise*

€ 31.063,50

Oneri per la regolarizzazione catastale

€ 600,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 175.426,50

Valore della quota di 1/3 € 58.475,50

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. = € 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00)

Racalmuto, 18/10/2025

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Il giorno VENTICINQUE del mese di GENNAIO dell'anno 2022 in Agrigento, con la presente scrittura privata da valere a ogni effetto di legge, tra le sottonominate parti:

, di seguito indicati come parte locatrice o i locatori, da una parte

E

che d'ora in poi sarà anche detta parte conduttrice o il conduttore, dall'altra parte

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta, l'immobile in seguito meglio identificato e descritto, ai patti qui di seguito specificati.

1) **OGGETTO.** I locatori concedono in locazione alla conduttrice, che in persona del suo legale rappresentante accetta senza alcuna riserva, l'immobile sito in Agrigento nella via Piersanti Mattarella n. 181/183, identificato in Catasto al foglio n. 127, part. 21, sub. 32, costituito da un unico vano esteso per mq 229 posto al piano terra di un più ampio edificio condominiale.

2) **DURATA DELLA LOCAZIONE.** La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01.02.2022 e prima scadenza il 31.01.2028, e si intenderà tacitamente rinnovata per un uguale periodo, ove non venga effettuata disdetta a mezzo di lettera raccomandata a/r da inoltrarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della naturale scadenza del contratto. Al momento della scadenza del contratto o in caso di qualsivoglia altro motivo di risoluzione del presente contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose alla parte locatrice o, per essa, a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali, la parte conduttrice dovrà pagare al locatore per ogni giorno di ritardo una indennità per occupazione *sine titulo* pari al canone di locazione dovuto in virtù del presente contratto maggiorato di 1/60 (un sessantesimo) dell'importo del canone mensile, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. Resta in ogni caso ferma la facoltà della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

3) **IMPORTO DEL CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO.** Per agevolare il conduttore nella fase iniziale di avviamento della sua attività, il canone di locazione per il primo anno, dal 01.02.2022 al 31.01.2023, viene stabilito ed accettato dalle parti nella somma di Euro 12.000,00 (euro dodicimila/00), escluso IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate, ciascuna di Euro 1.000,00 (euro mille/00). Dal secondo anno di locazione, ossia dal 01.02.2023 e per tutta la restante durata del contratto, il canone annuo viene concordemente stabilito tra le parti in euro 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00),

escluso IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate, ciascuna di Euro 1.200,00 (euro milleduecento/00).

Il canone mensile sarà versato dalla conduttrice entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla
avente il seguente codice

Dall'inizio del secondo anno di locazione il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento puntuale del canone di locazione, o il mancato pagamento degli oneri accessori entro un mese dalla richiesta, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto con diritto di risarcimento alla parte locatrice da parte della conduttrice di ogni danno e rimborso di ogni spesa ne derivi. La risoluzione di diritto opererà anche in caso di violazione degli obblighi di conservazione e di destinazione del bene locato. Il conduttore a norma dell'art. 1462 c.c. non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo il rilascio dell'immobile, dopo aver pagato le rate scadute ed aver esattamente adempiuto alle altre obbligazioni previste a suo carico dal contratto o derivanti dalla legge.

4) DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia del corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente contratto, la conduttrice versa ai locatori un deposito cauzionale infruttifero di euro 3.600,00, pari a tre mensilità del canone locatizio previsto nel presente contratto, che sarà restituito al termine della locazione previo accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali e di inesistenza di danni causati all'immobile o a parti di esso (porte, finestre, vetri, etc.) anche derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria dei locali. La sottoscrizione del presente contratto non costituisce in ogni caso quietanza del versamento del detto deposito cauzionale che dovrà essere, quindi, dimostrato mediante copia della relativa ricevuta di pagamento.

5) USO DEI LOCALI. L'immobile viene locato per il solo uso di attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di piante e prodotti per l'agricoltura, con divieto di adibirli ad altra attività senza il consenso scritto della locatrice. La parte conduttrice, che è costituita custode della cosa locata, si obbliga ad usare e a mantenere la cosa stessa con la diligenza del buon padre di famiglia e nel miglior stato di efficienza. Si obbliga inoltre per sé e per le persone ammesse nell'immobile locato a rispettare le norme di buon vicinato, a non provocare rumore, disturbi o quanto altro eccedente la normale tollerabilità.

Per l'uso pattuito il conduttore dichiara di essere in possesso di tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni e quanto altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

È fatto divieto alla conduttrice di sublocazione a terzi o di cessione del presente contratto, totale o parziale, a titolo gratuito o oneroso, senza il consenso scritto della locatrice, pena la risoluzione della locazione. Resta consentito alla conduttrice l'affitto di azienda e/o di ramo d'azienda così come la gestione dell'azienda o di ramo di essa, purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto e senza che ciò comporti il subentro dei terzi affittuari nel presente contratto. In tal caso, la conduttrice dovrà comunque darne immediato avviso scritto ai locatori nei cui confronti rimane solidalmente obbligata con

La cessazione dell'attività svolta dal conduttore o dell'utilizzo della cosa locata per oltre tre mesi comporteranno l'immediata risoluzione del presente contratto anche ai sensi degli artt. 1353 e 1360 comma 2 c.c.

6) STATO DEI LOCALI, ONERI DELLA CONDUTTRICE, MANUTENZIONE E MODIFICHE. La conduttrice dichiara di avere esaminato i locali oggetto di questo contratto e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi, e si obbliga a riconsegnarli alla cessazione della locazione nello stesso stato di fatto. Sono a carico della conduttrice le spese condominiali, i canoni idrico e fognario e la tassa di raccolta dei rifiuti solidi urbani, per i quali dovrà fare regolare denuncia di possesso innanzi le autorità competenti, nonché qualsiasi altro onere - anche contrattuale - per le utenze dell'energia elettrica e telefonica e per ogni altro servizio direttamente riconducibile alla conduzione in affitto dei locali. Rimangono altresì a carico della conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione, mentre sono a carico del locatore il compimento delle opere e riparazioni di manutenzione straordinaria. A tal riguardo, è fatto esclusivo divieto alla conduttrice di compiere lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore, con espressa intesa che, in mancanza, la conduttrice nulla potrà pretendere dal locatore a titolo di rimborso e/o risarcimento per le spese eventualmente sostenute. La conduttrice è autorizzata ad effettuare sull'immobile condotto in locazione, a sue cure e spese, le modifiche atte ad adeguarlo alle proprie esigenze ovvero alle prescrizioni di legge connesse all'attività esercitata, ad esclusione di quelle che richiedano il rilascio di concessione edilizia o che arrechino pregiudizio alle strutture dell'immobile locato ed agli immobili adiacenti e sovrastanti, con esclusione altresì di quelle modifiche che alterino l'aspetto architettonico dell'edificio. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, le riparazioni eseguite in deroga all'art. 1576 c.c., le addizioni, gli allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la conduttrice possa pretendere alcuna indennità, compenso, rimborso o risarcimento anche parziale né il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

7) SPESE DEL CONTRATTO E QUIETANZE

Le spese, imposte e tasse di registrazione del presente contratto sono a carico della conduttrice e del locatore in parti uguali. Alla registrazione del contratto provvederà la conduttrice, anche per le annualità successive, sicché dovrà esserle rimborsata in quota la predetta tassa.

8) ESONERO DA RESPONSABILITÀ

La conduttrice esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni - diretti o indiretti - che potessero derivargli da fatto od omissione degli altri conduttori di porzioni del complesso immobiliare di proprietà dei medesimi locatori o di terzi.

I locatori sono altresì esonerati da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendente dalla loro volontà o per guasti.

La parte conduttrice, inoltre, esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose derivanti da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

9) ESSENZIALITA' DELLE CLAUSOLE. CLAUSOLA RISOLUTIVA. INTERESSI MORATORI.

Tutte le clausole suestese hanno carattere essenziale e formano unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione anche di una sola di esse produce ex art. 1456 c.c. la risoluzione del presente contratto.

Fermo quanto previsto al punto 2) del presente contratto in caso di ritardata consegna dell'immobile, sulle somme dovute dalla conduttrice per inosservanza degli obblighi discendenti dal presente contratto saranno applicati gli interessi moratori di cui al d.lgs 231/2002 dal giorno dell'inadempimento fino all'effettivo soddisfo anche senza formale lettera di costituzione in mora.

Si conviene al riguardo che i pagamenti parziali effettuati dalla conduttrice verranno imputati, prima, al rimborso delle spese dovute, agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

10) MODIFICHE AL CONTRATTO: Nessuna modifica del presente contratto avrà effetto o valore di sorta se non convenuta e redatta per iscritto fra le parti a pena di nullità.

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno rinvio alle vigenti disposizioni di legge. La presente scrittura viene redatta in tre esemplari, senza alcuna aggiunta manoscritta se non le sole sottoscrizioni anche a margine dell'allegato.

Letto, confermato e sottoscritto.

I LOCATORI

LA CONDUTTRICE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di avere avuto preventiva conoscenza di tutte le clausole contenute nel presente contratto e che le stesse sono state oggetto di specifica trattativa tra loro e in tale loro formulazione tutte accettate. In particolare, le parti accettano specificamente le clausole di cui ai punti 2) - Indennità per occupazione *sine titolo*; 3) - Inopponibilità di pretese e/o eccezioni all'obbligo di pagamento del canone; 5) Divieto di sublocazione o cessione del contratto. Obbligazione solidale con l'affittuario; 6) Rinuncia a indennità per riparazioni, migliorie e addizioni; 8) Esonero da responsabilità; 9) Clausola risolutiva espressa e pagamento interessi moratori.

I LOCATORI

LA CONDUTTRICE