

ESPERTO

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

**RELAZIONE TECNICA
LOTTO 2**

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

Beni in Agrigento
Via Piersanti Mattarella civ.187

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Deposito commerciale sito in Agrigento Via Piersanti Mattarella n. 187
identificato al NCEU foglio 127 p.la 21 sub 32 propr. per la **quota di 1/3** a
nome di

Identificati in catasto:

N.C.E.U. Comune di Agrigento

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
127	21	32	T	C/2	3	213 mq	€ 1.221,06

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

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:

Libero.

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.lla 21 sub 28 e sub 29.

Difformità riscontrate:

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie si sono riscontrate alcune difformità interne. In particolare sono stati realizzati un servizio igienico con antibagno e n. 2 ripostigli ricavati in uno spazio tecnico di intercapedine tra il locale principale ed il terrapieno circostante.

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

Pertanto si stima un costo complessivo pari ad € 2.500,00 da detrarre dal valore finale di stima del presente lotto.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare in esame risulta registrata al N.C.E.U. al foglio 127 p.lla 21 sub 32 in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

La scheda planimetrica dell'unità immobiliare risulta pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della mancata rappresentazione grafica dei servizi igienici e ripostigli ricavati all'interno del cavedio.

Per quanto riguarda invece i dati censuari di classamento rilevati nella visura catastale si segnala un'errata categoria in quanto il bene va censito in categoria C/1 come peraltro era già precedentemente fino al 05/12/2019 (cfr.

visura catastale storica).

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 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 di deposito ma con destinazione commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza con accesso dalla via Piersanti Mattarella n. 187 da cui si può raggiungere previo passaggio pedonale su area di terreno pertinenziale al fabbricato principale.

All'interno si compone di un unico grande vano della superficie complessiva di circa 210 mq oltre accessori composti da servizio igienico disimpegnato e ripostigli ricavati nel vuoto tecnico che separa il vano principale dal retrostante terrapieno essendo in posizione seminterrata. L'altezza interna è di ml. 3,25.



Per quanto attiene 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 metallo.

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.
Vano principale	222,44 mq	1	222,44 mq
servizi igienici e accessori	15,72 mq	0,30	<u>4,71 mq</u>
Sommano			227,15 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'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 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:

- 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 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 400,00

Per cui si ha:

$$Vm = \text{€/mq. } 400,00 \times 227,15 \text{ mq.} = \text{€ } 90.860,00$$

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

€ 13.629,00

Oneri per la regolarizzazione urbanistica

€ 2.500,00

Oneri per la regolarizzazione catastale

€ 600,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 74.131,00

Valore della quota di 1/3

€ 24.710,33

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. = € 24.700,00 (venitquattromilasettecento/00)

Racalmuto, 18/10/2025

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino

