

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Liquidazione Giudiziale**

R.G. 18/2024

**A carico di**

Oggetto

**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE**

- **Quota pari al 100/100 di appartamento sito in Cortile Magenta 18 categoria A/3 di vani 7.00 al NCEU fg 32 part 1768 sub 2;**
- **Quota pari al 50/100 di magazzino sito in Cortile Magenta 16 categoria C/2 di mq 22.00 al NCEU fg 32 part 1768 sub 1;**
- **Quota pari al 50/100 di magazzino sito in Cortile Magenta 14 categoria C/2 di mq 115.00 al NCEU fg 32 part 1769 sub 2**

Elaborati:

⊕ **Relazione**

⊕ **Allegati**

⊕

⊕

Tecnico Incaricato:

**Arch. Gabriele Magro**

*Iscritto all'albo della Provincia di*

*Agrigento al n. 1751*

*Iscritto all'albo del Tribunale di*

*Agrigento al n. 933*

*C.F. MGR GRL \*SM 08A 089 T*

*P.Iva 02174810846*

**Rinvio Udienda: 25/03/2025**

**Giudice: Dott. Enrico Legnini**

**Curatore: Dott.ssa Teresa Armenio**

# RELAZIONE DI STIMA

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### R.G. n. 18/2024

A carico di

#### ① Premessa

L'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Agrigento, Dott. Enrico Legnini, con ordinanza del 30/09/2024, nominava il sottoscritto Arch. Gabriele Magro, libero professionista con studio in Agrigento nella Via Dante Alighieri n. 235, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1751, Consulente Tecnico d'Ufficio nella liquidazione giudiziale n. 18/2024 a carico .

In data 03/10/2024, lo scrivente, accettava l'incarico con il quale si chiedeva di rispondere ai quesiti tendenti ad accertare, previo sopralluogo e sulla scorta di documentazione fotografica e planimetrica, il valore dei beni appresso alla procedura.

Facendo seguito al gradito incarico, il sottoscritto provvedeva ad esaminare ed estrarre gli atti e i documenti di causa, ritenuti necessari al fine di rispondere ai quesiti formulatigli.

#### ② Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto iniziava le operazioni peritali presso i beni oggetto di liquidazione giudiziale siti in Racalmuto, Cortile Magenta, 14/16/18, per il giorno 22 del mese di ottobre 2024 alle ore 10.00.

In tale data, congiuntamente al Curatore nominato, Dott.ssa Teresa Armenio, si recava presso gli immobili trovando sui luoghi il sig. , che mi permetteva l'accesso agli immobili per le verifiche e le misurazioni del caso.

In seguito lo scrivente, svolgeva accesso presso gli uffici pubblici competenti e al termine, passa ad esporre la seguente relazione tecnica.

#### ③ Identificazione dei beni oggetto della vendita

**A. Piena proprietà, per la quota di 100/100, relativamente a unità immobiliare per civile abitazione, sita nel Comune di Racalmuto – Cortile Magenta, civico 18, posta al piano primo del fabbricato di cui è parte.**

L'immobile è costituito da cinque vani oltre accessori della superficie lorda commerciale di 165,24 mq. Si accede al fabbricato dal cortile Magenta, al civico n.18 da dove, attraverso una scala condominiale, si raggiunge l'appartamento al piano primo. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano nella disponibilità del sig.

(Cfr. All. 1 - Foto 01÷9)

- B.** Piena proprietà, per la quota di 50/100, relativamente a unità immobiliare ad uso magazzino, sita nel Comune di Racalmuto – Cortile Magenta, civico 16, posta al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'immobile è costituito da un unico vano della superficie lorda commerciale di 19,38 mq. Si accede al fabbricato dal cortile Magenta, al civico n. 16, attraverso un portoncino ligneo. Il locale possiede ulteriore accesso dall'androne condominiale. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano nella disponibilità del sig. .

(Cfr. All. 1 - Foto 11)

- C.** Piena proprietà, per la quota di 50/100, relativamente a unità immobiliare ad uso magazzino, sita nel Comune di Racalmuto – Cortile Magenta, civico 14, posta al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'immobile è costituito da due vani della superficie lorda commerciale di 103,92 mq. Si accede al fabbricato dal cortile Magenta, al civico n. 14, attraverso un portoncino ligneo. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano nella disponibilità del sig.

(Cfr. All. 1 - Foto 12÷14)

### Situazione Catastale:

#### **IMMOBILE A:**

##### **Catasto Fabbricati del Comune di RACALMUTO:**

| INTESTATI: |                 |                         |                       |
|------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| n.         | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE          | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1          |                 | Proprietà per 1000/1000 |                       |

| DATI IDENTIFICATIVI |          |              |        |      |       |      | DATI DEL CLASSAMENTO |             |                                                                                  |          |
|---------------------|----------|--------------|--------|------|-------|------|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| n.                  | Foglio   | Particella   | Sub    | Zona | Micro | Cat. | Classe               | Consistenza | Sup. Cat.                                                                        | Rendita  |
| 1                   | 32<br>32 | 1768<br>1769 | 2<br>3 |      |       | A/3  | 7                    | 7 vani      | Totale: 171 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 169 m <sup>2</sup> | € 325,37 |

Indirizzo: CORTILE MAGENTA Piano 1;

**IMMOBILE B:****Catasto Fabbricati del Comune di RACALMUTO:**

| INTESTATI: |                 |                |                        |
|------------|-----------------|----------------|------------------------|
| n.         | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
| 1          |                 |                | Proprietà per 500/1000 |
| 2          |                 |                | Proprietà per 500/1000 |

| DATI IDENTIFICATIVI                       |        |            |     |      |       | DATI DEL CLASSAMENTO |        |             |                           |         |
|-------------------------------------------|--------|------------|-----|------|-------|----------------------|--------|-------------|---------------------------|---------|
| n.                                        | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Cat.                 | Classe | Consistenza | Sup. Cat.                 | Rendita |
| 1                                         | 32     | 1768       | 1   |      |       | C/2                  | 7      | 22 mq       | Totale: 26 m <sup>2</sup> | € 42,04 |
| Indirizzo: CORTILE MAGENTA n. 16 Piano T; |        |            |     |      |       |                      |        |             |                           |         |

**IMMOBILE C:****Catasto Fabbricati del Comune di RACALMUTO:**

| INTESTATI: |                 |                |                        |
|------------|-----------------|----------------|------------------------|
| n.         | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
| 1          |                 |                | Proprietà per 500/1000 |
| 2          |                 |                | Proprietà per 500/1000 |

| DATI IDENTIFICATIVI                       |        |            |     |      |       | DATI DEL CLASSAMENTO |        |             |                            |          |
|-------------------------------------------|--------|------------|-----|------|-------|----------------------|--------|-------------|----------------------------|----------|
| n.                                        | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Cat.                 | Classe | Consistenza | Sup. Cat.                  | Rendita  |
| 1                                         | 32     | 1769       | 2   |      |       | C/2                  | 5      | 115 mq      | Totale: 129 m <sup>2</sup> | € 154,42 |
| Indirizzo: CORTILE MAGENTA n. 14 Piano T; |        |            |     |      |       |                      |        |             |                            |          |

**③ Descrizione sommaria**

- Caratteristiche della zona:**

Le unità immobiliari oggetto di liquidazione sono ubicate a sud della città di Racalmuto, a circa 0,8 Km da una delle vie principali del centro cittadino, il Corso Garibaldi e più precisamente in cortile Magenta, ai civici nn.14-16-18.

La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, dove i piani terreni sono destinati a garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella zona B1 del PRG del Comune di Racalmuto.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 500 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

#### ④ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di liquidazione risultavano essere nella disponibilità del sig. e, per quanto riguarda i beni B e C, anche del di lui fratello.

#### ⑤ Vincoli e oneri Giuridici

##### 5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre Trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. Assegn.ne casa coniugale: **Nessuna**

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

##### 5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni: **Nessuna**

5.2.2 Pignoramenti: **Nessuno**

##### 5.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore di Massa dei Creditori del fallimento contro con atto trascritto in Agrigento in data 25/10/2024 ai nn. Reg. Gen. 20214 - Reg. part. 17608;

##### 5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

###### 5.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Le unità immobiliari al piano terra (magazzini) sono state realizzate in epoca antecedente al 2 settembre 1967, per così come indicato nel titolo di proprietà (atto di divisione), ai rogiti del notaio Sergio Tripodo, del 30/06/1988, rep. n. 14902, raccolta n. 2129. L'appartamento al piano primo veniva realizzato in assenza di titolo autorizzativo urbanistico.

Per lo stesso è stata presentata istanza di Condonò Edilizio, ai sensi della L. 47/85, n. 263 presentata a nome della ditta .

Da quanto emerso dall'analisi del fascicolo, al fine del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, serve integrare la seguente documentazione: elaborati grafici, documentazione



catastale, titolo di provenienza, certificato di idoneità statica, perizia giurata sulla consistenza delle opere.

Inoltre, l'UTC di Racalmuto quantificava la somma di **€ 6.464,24** da corrispondere per oblazione e in **€ 1.081,09** da corrispondere per oneri concessori .

### 5.3.2. Conformità catastale: sono state riscontrate difformità:

Per l'**appartamento**, dal confronto tra la planimetria catastale in atti e quella redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico-dimensionale sui luoghi, sono emerse difformità.

Tali difformità consistono nella diversa distribuzione interna e nell'apertura e/o modifica di finestre in difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria in atti.

Per la regolarizzazione catastale dell'unità si dovrà procedere con una pratica di aggiornamento catastale - DocFA - i cui costi complessivamente ammontano ad **€ 500,00**.

Non risultano difformità catastali per i beni destinati a locale deposito/magazzino (beni B e C).

### ⑥ Altre informazioni per l'acquirente

|                                                                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| -- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:                                       | <i>nessuna</i> |
| -- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | <i>nessuna</i> |
| -- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                                          | <i>nessuna</i> |
| -- Cause in corso:                                                                                          | <i>nessuna</i> |
| -- Atti ablativi P.A.:                                                                                      | <i>nessuno</i> |
| -- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale                                                 | <i>nessuno</i> |

### ⑦ Attuali e precedenti proprietari

#### 7.1 - Attuali proprietari:

##### BENE A

- - Proprietà per 1000/1000

##### BENI B e C

- - Proprietà per 500/1000
- - Proprietà per 500/1000

L'appartamento appartiene in piena proprietà al sig. in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Agrigento, del 31/10/2009, Repertorio n. 270 – Trascritto in Agrigento in data 04/11/2009, al n. 21594.2/2009;

I locali magazzino, identificati nella presente perizia come bene B e bene C, appartengono in piena proprietà, per la quota di 500/1000 ciascuno, ai sigg. , in forza di

Decreto di trasferimento del Tribunale di Agrigento, del 31/10/2009, Repertorio n. 270 – Trascritto in Agrigento in data 04/11/2009, al n. 21594.2/2009, e, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Agrigento, del 12/10/2013, Repertorio n. 508 – Trascritto in Agrigento in data 17/10/2013, al n. 15376.2/2013.

## 7.2 - Precedenti proprietari:

### BENI A, B e C

- - Proprietà per 500/1000
- - Proprietà per 500/1000

## ⑧ Pratiche edilizie

Per gli immobili oggetto di liquidazione giudiziale è oggi in corso istanza di Condonò Edilizio, ai sensi della L 47/85, pratica n. 263, presentata a nome della ditta .

## ⑨ Descrizione e valutazione degli immobili

**Quota pari al 100/100 di appartamento sito in Cortile Magenta 18 categoria A/3 di vani 7.00 al NCEU fg 32 part 1768 sub 2; Quota pari al 50/100 di magazzino sito in Cortile Magenta 16 categoria C/2 di mq 22.00 al NCEU fg 32 part 1768 sub 1; Quota pari al 50/100 di magazzino sito in Cortile Magenta 14 categoria C/2 di mq 115.00 al NCEU fg 32 part 1769 sub 2**

L'edificio, di cui le unità oggetto di procedura fanno parte, è ubicato a sud dell'abitato di Racalmuto, distante circa 800 m dal centro cittadino e più precisamente in Cortile Magenta, ai civici n. 14,16 e 18.

**L'appartamento, posto al piano primo**, ha forma planimetrica irregolare:

confina sui lati NORD e SUD con altre unità immobiliari, ad OVEST con il Cortile Magenta e, ad EST, con distacco sui altri fabbricati. Dal Cortile Magenta, al civico 18, attraverso un portoncino condominiale, si accede al fabbricato e alla scala che conduce all'appartamento, posto al piano primo.

L'appartamento ha superficie utile complessiva di mq. 141,10, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 165,24 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 2,85 mt.

*(Cfr. ALL. 7.1 - Planimetria dei locali)*

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina/ sala da pranzo, un piccolo cucinino, tre camere da letto e un ampio salone, oltre a due WC ed un

ripostiglio. L'appartamento è dotato di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di marmo, infissi interni in legno ed esterni in alluminio.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, di adduzione idrica, impianto di riscaldamento a piastre radianti e allaccio alla fognatura comunale.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 01÷09)

L'appartamento non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica**.

Il **magazzino (bene B)** oggetto di stima è ubicato al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'unità immobiliare ha forma planimetrica regolare:

confina sul lato NORD con scala condominiale, a SUD con il bene C appresso descritto, ad EST distacco su altri fabbricati e ad OVEST con il Cortile Magenta da dove, al civico n. 16, si accede.

È presente un ulteriore accesso al magazzino dal lato nord attraverso l'androne scala condominiale.

Il locale ha superficie utile complessiva di mq. 20,34 come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 19,38, calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza di 3,70 m.

(Cfr. ALL. 7.2 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da un unico vano.

L'unità immobiliare è priva di tutte le finiture interne: non sono presenti pavimenti e le pareti e i soffitti sono privi di intonaci e/o tinteggiature. Da un punto di vista impiantistico il magazzino risulta dotato di impianto elettrico collegato all'appartamento posto al piano primo di cui è pertinenza.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione se non quelle di completamento delle finiture. Si evidenzia che all'interno del locale magazzino è presente una tubazione idrica di scarico fognario proveniente presumibilmente dall'appartamento/i soprastati e che ciò costituisce servitù.

(Cfr. All. 1 - Foto 11)

Dal punto vista Energetico il magazzino non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (edifici non residenziali).

Il **magazzino (bene C)** oggetto di stima è ubicato al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'unità immobiliare ha forma planimetrica irregolare:



confina sul lato NORD con il bene B precedentemente descritto, a SUD con altre unità immobiliari, ad EST distacco su altri fabbricati e ad OVEST in parte con il Cortile Magenta da dove, al civico n. 14, si accede e in parte con altre unità immobiliari.

Il locale ha superficie utile complessiva di mq. 117,04 come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 103,92, calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza di 3,50 m.

(Cfr. ALL. 7.3 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale il magazzino è composto da due vani, uno più piccolo, al quale si accede dal Cortile Magenta, e l'altro più ampio, raggiungibile internamente dal primo vano.

L'unità immobiliare è priva di tutte le finiture interne: non sono presenti pavimenti e le pareti e i soffitti sono privi di intonaci e/o tinteggiature. Da un punto di vista impiantistico il magazzino risulta dotato di impianto elettrico collegato all'appartamento posto al piano primo di cui è pertinenza.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione se non quelle di completamento delle finiture. Si evidenzia che all'interno del locale magazzino è presente una tubazione idrica di scarico fognario proveniente presumibilmente dall'appartamento/i soprastati e che ciò costituisce servitù.

(Cfr. All. 1 - Foto 12÷14)

Dal punto vista Energetico il magazzino non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (edifici non residenziali).

### Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati,

istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:

| Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Superficie coperta</b>                           | 1,00      |
| - verande                                           | 0,60      |
| - pati e porticati                                  | 0,35      |
| - balconi e terrazzi coperti                        | 0,35      |
| - balconi e terrazzi scoperti                       | 0,30      |
| <b>Pertinenze</b>                                   | variabile |

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica.

Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

(Cfr. ALL. 7.1 – 7.4 Planimetria dei locali)

#### TABELLE DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

##### BENE A – ABITAZIONE P1

| Superfici coperte calpestabili in mq | Sup. Utile    | Sup. Lorda    | Coeff.   | Mq Com        |
|--------------------------------------|---------------|---------------|----------|---------------|
| Ingresso                             | 3,74          |               |          |               |
| Cucina / Sala da pranzo              | 17,87         |               |          |               |
| Cucinino                             | 3,83          |               |          |               |
| Camera 1                             | 15,64         |               |          |               |
| Salone                               | 42,60         |               |          |               |
| Ripostiglio                          | 7,47          |               |          |               |
| Disimpegno                           | 6,08          |               |          |               |
| Camera 2                             | 11,20         |               |          |               |
| WC 2                                 | 5,27          |               |          |               |
| Camera 3                             | 19,97         |               |          |               |
| WC 1                                 | 7,48          |               |          |               |
| <b>Totale Abitazione</b>             | <b>141,10</b> | <b>163,23</b> | <b>1</b> | <b>163,23</b> |

| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti | Sup. Utile  | Sup. Lorda  | Coeff. | Mq          |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------|-------------|
| Balcone                                                     | 6,73        |             | 0,30   | 2,01        |
| <b>Totale Pertinenze</b>                                    | <b>6,73</b> | <b>6,73</b> |        | <b>2,01</b> |

**Totale Superficie commerciale bene A**

**165,24**

**BENE B – MAGAZZINO PT**

| Superfici coperte calpestabili in mq | Sup. Utile   | Sup. Lorda   | Coeff.      | Mq Com       |
|--------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Vano magazzino                       | 20,34        |              |             |              |
| <b>Totale Magazzino</b>              | <b>20,34</b> | <b>24,23</b> | <b>0,80</b> | <b>19,38</b> |

**Totale Superficie commerciale bene B****19,38****BENE C – MAGAZZINO PT**

| Superfici coperte calpestabili in mq | Sup. Utile    | Sup. Lorda    | Coeff.      | Mq Com       |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| Vano 1 magazzino                     | 38,84         |               |             |              |
| Vano 2 magazzino                     | 78,20         |               |             |              |
| <b>Totale Magazzino</b>              | <b>117,04</b> | <b>129,90</b> | <b>0,80</b> | <b>19,38</b> |

**Totale Superficie commerciale bene C****165,24****⑩ Valutazione complessiva degli immobili**

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo ai beni immobili in compendio alla causa di liquidazione giudiziale.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo agli immobili in oggetto è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.  
Gli immobili vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.
- Il valore degli immobili è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insiste il bene oggetto di liquidazione giudiziale.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore dei beni immobili in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato” determinando un prezzo dipendente dall'attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dei beni immobili si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.

2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

## 10.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Racalmuto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Racalmuto.

## 10.3. Metodi di stima

### A) METODO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO:

Il metodo permette di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima, mediante la parametrizzazione del valore unitario di un bene analogo a quello stimato, ma dotato delle migliori caratteristiche.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative ai beni oggetto di stima, da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è adottato, per l'**appartamento** il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **425,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI del 1° semestre 2024: val. min 340 €/mq val max 510 €/mq, per i

**magazzini** il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **175,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI del 1° semestre 2024: val. min 140 €/mq val max 210 €/mq.

Tali valori adottati, vengono corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

**Appartamento:**

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| - Coefficiente Globale di Zona:         | 0,90 |
| - Coefficiente Globale del Fabbricato:  | 1,29 |
| - Coefficiente globale dell'Abitazione: | 0,86 |

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,9984**

**Appartamento: € 425,00 x 0,9984 = € 424,32 in c.t. € 425,00**

**Magazzini:**

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| - Coefficiente Globale di Zona:         | 0,90 |
| - Coefficiente Globale del Fabbricato:  | 1,23 |
| - Coefficiente globale dell'Abitazione: | 0,72 |

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,7970**

**Magazzini: €175,00 x 0,7970 = € 139,47 in c.t. € 140,00**

**Valori stimati con metodo A:**

| Beni | Superficie Commerciale | Prezzo al mq. | Valore intero del lotto | Valore di diritto della quota |
|------|------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| A.   | 165,24                 | € 425,00      | € 70.227,00             | € 70.227,00<br>(1/1)          |
| B.   | 19,38                  | € 140,00      | € 2.713,20              | € 1.356,60<br>(1/2)           |
| C.   | 103,92                 | € 140,00      | € 14.548,80             | € 7.274,40<br>(1/2)           |

**B) METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:**

Il seguente metodo fornisce il valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il rapporto tra il reddito netto dello stesso bene, ottenuto dal reddito lordo depurato delle spese di parte padronale, e il saggio di capitalizzazione, ricavato da opportuni parametri medi e influenze



ascendenti e discendenti relativi al bene medesimo.

### **Appartamento**

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 200,00 e € 300,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 250,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 250,00 x 12 mesi dell'anno = € 3.000,00 reddito lordo**.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R.N. = R.L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

**I** = imposte = **IMU + TASI**

**Q** = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

**S** = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

**I** (Imposte): **I.M.U.+TASI**, pari a circa **€ 470,00**

**Q** (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari a circa **€ 300,00**

**S** (Spese) **€ 0,00**

**SOMMANO LE QUOTE € 770,00**

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R.N. = € 3.00,00 - € 770,00 = € 2.230,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **4,24%**:

*Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:*

Calcolo del valore complessivo:  **$Va = RN/r$**

| Destinazione | Reddito netto | Saggio | Valore complessivo | Valore diritto di quota |
|--------------|---------------|--------|--------------------|-------------------------|
| Abitazione   | € 2.230,00    | 0,0424 | € 52.594,33        | € 52.594,33<br>(1/1)    |

**Valore stimato con metodo B: € 52.594,33**

### **Magazzino – Bene B**

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 12,00 e € 17,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 15,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 15,00 x 12 mesi dell'anno = € 180,00 reddito lordo.**

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R. N. = R. L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

**I** = imposte = **IMU + TASI**

**Q** = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

**S** = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

|                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>I</b> (Imposte): <b>I.M.U.+TASI</b> , pari a circa                              | <b>€ 60,00</b> |
| <b>Q</b> (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari a circa | <b>€ 20,00</b> |
| <b>S</b> (Spese)                                                                   | <b>€ 0,00</b>  |

**SOMMANO LE QUOTE € 80,00**

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 180,00 - € 80,00 = € 100,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **4,31%**:

*Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:*

Calcolo del valore complessivo:  **$Va = RN/r$**

| Destinazione | Reddito netto | Saggio | Valore complessivo | Valore diritto di quota |
|--------------|---------------|--------|--------------------|-------------------------|
| Magazzino    | € 100,00      | 0,0431 | € 2.320,18         | € 1.160,09<br>(1/1)     |

**Valore stimato con metodo B: € 1.160,09**

### Magazzino – Bene C

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 60,00 e € 100,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 80,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i

seguenti valore: **canone mensile € 80,00 x 12 mesi dell'anno = € 960,00 reddito lordo.**

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R. N. = R. L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

**I** = imposte = **IMU + TASI**

**Q** = quote di affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

**S** = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

**I** (Imposte): **I.M.U.+TASI**, pari a circa

**€ 225,00**

**Q** (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari a circa

**€ 95,00**

**S** (Spese)

**€ 0,00**

**SOMMANO LE QUOTE € 320,00**

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 960,00 - € 320,00 = € 640,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **4,25%**:

*Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:*

Calcolo del valore complessivo: **Va = RN/r**

| Destinazione | Reddito netto | Saggio | Valore complessivo | Valore diritto di quota |
|--------------|---------------|--------|--------------------|-------------------------|
| Magazzino    | € 640,00      | 0,0425 | € 15.058,82        | € 7.529,41<br>(1/1)     |

**Valore stimato con metodo B: € 7.529,41**

Riassumendo le stime con il metodo B:

| Beni     | Valore della quota |
|----------|--------------------|
| <b>A</b> | € 52.594,33        |
| <b>B</b> | € 1.160,09         |
| <b>C</b> | € 7.529,41         |

Il valore venale degli immobili nella loro interezza si ricava come media tra quelli individuati con i due metodi sopra indicati: **Vt = (A + B) / 2**

| Beni     | Metodo A    | Metodo B    | Media              |
|----------|-------------|-------------|--------------------|
| <b>A</b> | € 70.227,00 | € 52.594,33 | <b>€ 61.410,66</b> |
| <b>B</b> | € 1.356,60  | € 1.160,09  | <b>€ 1.258,34</b>  |
| <b>C</b> | € 7.274,40  | € 7.529,41  | <b>€ 7.401,90</b>  |

#### 10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

##### BENE A – valore stimato: € 61.410,66

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **- € 9.211,59**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (pratica di condono): **€ 2.500,00**

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 500,00**

- Oneri e oblazioni per completamento pratica di condono **€ 7.545,33**

##### Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova: **€ 41.653,73≅**

**Valore dell'immobile ARROTONDATO € 41.600,00**

##### BENE B - valore stimato: € 1.258,34

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: **- € 188,75**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **Nessuno**

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **Nessuno**

- Oneri e oblazioni per completamento pratica di condono **Nessuno**

##### Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:

€. 1.069,58≅

Valore dell'immobile ARROTONDATO

€ 1.100,00

**BENE C - valore stimato: € 7.401,90**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita:

- € 1.110,28

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

Nessuno

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Nessuno

- Oneri e oblazioni per completamento pratica di condono

Nessuno

**Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:

€. 6.291,61≅

Valore dell'immobile ARROTONDATO

€ 6.300,00

## Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta degli immobili, al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trovano**, risulta essere pari a:

**BENE A:** € 41.600,00 (diconsi euro quarantunomilaseicento,00);

**BENE B:** € 1.100,00 (diconsi euro millecento,00);

**BENE C:** € 6.300,00 (diconsi euro seimilatrecento,00).

Agrigento, lì 18 Dicembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriele Magro



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Liquidazione Giudiziale**

R.G. 18/2024

**A carico di**

Oggetto

**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE**

- **Quota pari al 100/100 di appartamento sito in Cortile Magenta 18 categoria A/3 di vani 7.00 al NCEU fg 32 part 1768 sub 2;**
- **Quota pari al 50/100 di magazzino sito in Cortile Magenta 16 categoria C/2 di mq 22.00 al NCEU fg 32 part 1768 sub 1;**
- **Quota pari al 50/100 di magazzino sito in Cortile Magenta 14 categoria C/2 di mq 115.00 al NCEU fg 32 part 1769 sub 2**

Elaborati:

✚ **Relazione**

✚ **Allegati**

✚

✚

Tecnico Incaricato:

**Arch. Gabriele Magro**

**Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 1751**

**Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 933**

**C.F. MGR GRL 05M08A 089 T**

**P.Iva 02774810846**



**Rinvio Udienza: 25/03/2025**

**Giudice: Dott. Enrico Legnini**

**Curatore: Dott.ssa Teresa Armenio**