

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N° 5/2018



ESPERTO



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

**RELAZIONE TECNICA
DI STIMA LOTTO 6**



Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa M. Margiotta
Commissario Giudiziale: Dott. F. Lo Franco



LOTTO 6
Beni in Raffadali
Cortile Galluzzo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Abitazione sita in Raffadali cortile Galluzzo censita al N.C.E.U. Foglio 15 p.IIIa 760 sub 1 – proprietà per la quota di 1/1 a nome di

Identificati in catasto:**Fabbricati**

Foglio	P.IIIa	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	760	1	A/6	1	2 vani	€ 35,12

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, a seguito delle indagini effettuate, delle informazioni raccolte e del sopralluogo espletato in data 21/02/2019 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:

Immobili in Raffadali (AG) cortile Galluzzo

Caratteristiche zona: urbana

Caratteristiche zone limitrofe: aree urbane semicentrali

Principali collegamenti pubblici: strade urbane

La zona offre una buona 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: **Nessuno**

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:**

Con istanza prot. 3628 del 27/02/2019 la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Raffadali copia dei titoli edilizi dell'immobile di cui in oggetto.

In data 11/03/2019 con nota prot. n. 4435 l'UTC ha comunicato che dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non si è riscontrata alcuna documentazione urbanistica e che dal rilievo aerofotogrammetrico del giugno 1972 l'immobile in esame era già esistente.

Ciò è confermato dall'esame del titolo di provenienza nel quale si evince che i danti causa ne erano proprietari da periodo antecedente al 1967.

Infine dagli accertamenti condotti si è appurato che il fabbricato ricade in zona B3 (zone di completamento) del vigente strumento urbanistico comunale.

4.3.2 Conformità catastale:

L'unità immobiliare risulta censita al foglio n. 15 p.lla 760 sub 1 piano terra e primo in categoria A/6 (abitazione di tipo rurale).

La scheda planimetrica non è presente ed occorre predisporla per cui al valore finale di stima verrà detratto l'importo di € 500,00 per la presentazione di atto di aggiornamento catastale.

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:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	1/1	

L'immobile è pervenuto con atto di vendita del 17/12/1984 rep. 6968 ai rogiti del Notaio



Rosario Marsala di Agrigento ivi trascritto il 04/01/1985 ai nn. 176/159 da potere di
 , nato a
 nato a il nato a
 nato a .

Ai suddetti germani era pervenuto per la quota di 1/2 in morte della madre
 deceduta a successione registrata in Agrigento il
 09/01/1980 al n. 19/510 e per la restante quota di 1/2 in morte del padre
 successione registrata in Agrigento il
 30/12/1967 al n. 947/405.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Si tratta di un vecchio fabbricato composto da due elevazioni fuori terra e copertura a falda con struttura in muratura portante ubicato nel cortile Galluzzo, zona posta in prossimità del centro storico cittadino.

Non si è potuto accedere all'interno dell'abitazione in quanto la stessa è in disuso e inabitata da diverso tempo tra l'altro l'accesso al vano scala è chiuso da tompagno in muratura di tufo per cui impraticabile. Da quanto si è rilevato dagli accertamenti catastali si compone di un vano al piano terra ed un ulteriore vano a piano primo per una superficie complessiva stimata in circa 25 mq al piano primo e 15 mq al piano terra.

Come detto si tratta di una vecchia costruzione di cui non sono state appurate le condizioni di manutenzione interne anche se dall'ispezione esterna appaiono scarse compatibilmente con il degrado generale della zona e dell'intero comparto edilizio adiacente.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI CONVENZIONALI:

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.
abitazione PT-1	40,00 mq	1	40,00 mq
Totale superficie commerciale			40,00 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:

$$Vmb = po \times Sb$$

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.

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 B1 centrale con valori per "abitazioni di tipo economico" da un minimo di 350 €/mq ad un massimo di 510 €/mq.

Per quanto riguarda invece i valori forniti da operatori immobiliari locali si è trovato che un'abitazione all'interno del centro storico in condizioni da ristrutturare viene immessa sul mercato con un valore intorno a 250 €/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	220 €/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:

$$Vmb = \text{€/mq.} 220,00 \times 40,00 \text{ mq.} = \text{€ } 8.800,00$$

Quindi il valore di mercato complessivo del bene ammonta ad € 8.800,00 euro (ottomilaottocento/00)

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

Oneri per la regolarizzazione catastale	€ 500,00
---	----------

8.4 Prezzo base d'asta degli immobili

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni di cui sopra:	€ 8.300,00
---	------------

CONCLUSIONI

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

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

Valore b.a. = € 8.300,00 (euro ottomilatrecento/00)

* * * * *

Racalmuto lì, 25/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Arch. Carmela Linda Cino


Circular stamp: ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.S. PROVINCIA DI AGRIGENTO, Carmela Linda Cino, N. 1418, Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

