Firmato digitalmente da:
SANTAMARIA SALVATORE
Firmato il 13/06/2020 19:00
Seriale Certificato:
753906218742330846764334277447854112 54
Valido dal 05/06/2020 al 05/06/2023
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALL. N° 2074

-----*-----**

CONSULENTE

Arch. Salvatore Santamaria

Via Empedocle n° 111 - 92100 Agrigento

P. I.V.A. 01847260849 * Cod. Fisc. SNT SVT 63R09 E573I

---*---

CONTRO

[redacted]

---*---

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

ALL. 5 – RELAZIONE E STIMA DEL BENE N. 5
APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO SITO IN LICATA (AG)
NELLA CONTRADA SAFARELLA – [redacted] – SUB 8

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA MARIA MARGIOTTA**
CURATORE FALLIMENTARE: **AVV. VANESSA TORNABONI**
CONSULENTE: **ARCH. SALVATORE SANTAMARIA**

Agrigento, lì 15 giugno 2020

IL CONSULENTE
(Arch. Salvatore Santamaria)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALL. N° 2074

-----*-----**

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE

Arch. Salvatore Santamaria

Via Empedocle n° 111 - 92100 Agrigento

P. I.V.A. 01847260849 * Cod. Fisc. SNT SVT 63R09 E573I

ASTE GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO n. 5

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

---*---

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Licata, appartamento al secondo piano in Contrada Safarella. Fg. 110, ptc 213, sub 8.

Si tratta di un appartamento al secondo piano di un edificio, con parcheggio e giardino di pertinenza, in Licata (AG) nella contrada Safarella. In catasto l'appartamento risulta censito al foglio 110, particella 213, sub 8, zona cens. 1, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 7, rendita € 379,60.

Per quanto riguarda il parcheggio e giardino di pertinenza, si evince dall'elaborato esplicativo dell'accatastamento (allegato alla domanda di sanatoria n. 839/95, del Comune di Licata, relativa al sub 8) che tutto l'esterno del fabbricato, comprensivo dell'androne e delle scale, è stato inserito nel sub 1, come bene comune non censibile. Il parcheggio ed il giardino attorno al fabbricato, definito nell'accatastamento "corte", vanno ha valorizzare maggiormente lo stesso fabbricato, così come meglio espresso nel paragrafo "valore dell'immobile", ed in questo caso anche l'appartamento. Il secondo piano è composto da due appartamenti (oltre al presente vi è il sub 7, precedentemente trattato), e tutte e due appartamenti hanno in comune il ballatoio interno, censito come sub 3 (bene esclusivo dei due sub). Tutto questo è stato rilevato sempre dal predetto elaborato esplicativo dell'accatastamento.

Sempre da accertamenti del 2005 si è accertato che la sagoma dell'intera proprietà ricade su verde agricolo del P.d.F., ed in zona "H" del vigente piano regolatore del Comune di Licata.

Tutta la proprietà confina a sud con la strada provinciale Licata – Riesi, ad est con il vallone Safarella, ad ovest con il piano rialzato della statale SS 115, ed a nord con regia trazzera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Proprietari del bene sono [redacted] per la quota 1/2 (ossia 500/1000), nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] per la quota 1/2 (ossia 500/1000), nato a [redacted] e deceduto a [redacted]. A seguito del predetto decesso non è stata trascritta (sempre da accertamenti del 2005) nessuna successione, per cui si applicheranno (nella procedura fallimentare) le quote di legge, che sono le seguenti, con dati acquisiti nella relazione del 2005:

1. [redacted] con la quota di 4/6 (ossia 666,666/1000), coniuge, residente nella [redacted] cod. fisc. [redacted]
2. [redacted] con la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), figlio, nato a [redacted] il [redacted] ed ivi residente nella [redacted], cod. fisc. [redacted]
3. [redacted] con la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), figlio, nato a [redacted] il [redacted] ed ivi residente nella [redacted], cod. fisc. [redacted]

- La proprietà risulta essere pervenuta per la quota di 1/2 ciascuno, del solo terreno, ai coniugi [redacted] e [redacted] (fallita), da potere di [redacted] (nato a [redacted] il [redacted], con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Giuseppe Navarra il 31/01/1977, rep. n. 63529/20571, ivi registrato il 15/02/1977 al n. 439 vol. 179, trascritto il 26/02/1977, ai nn. 3662/3924. Il terreno è esteso are 32,00 (mq. 3.200). Detto titolo si è allegato alla relazione del 2005.

Il secondo piano del fabbricato risulta essere stato ultimato nel 1982 (ed era abitabile già a quella data), secondo la documentazione di parte, presente nel fascicolo di sanatoria, agli atti della procedura.

La consistenza dell'oggetto della vendita è una quota della proprietà, per la precisione i 4/6, ossia 666,666/1000. Lo stesso appartamento è abitato dal Signor [redacted] e la sua famiglia, e quindi occupato dal comproprietario senza titolo.

Agli effetti della presente procedura, risultano proprietari le seguenti persone:

1. [redacted] per la quota di 4/6 (ossia 666,666/1000), nata a [redacted] ed ivi residente nella [redacted] "presso [redacted]", cod. fisc. [redacted] fallita;
2. [redacted], per la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), nato a [redacted] il [redacted], ed ivi residente nella [redacted], "presso [redacted], cod. fisc. [redacted] comproprietario;
3. [redacted], per la quota di 1/6 (ossia 166,667/1000), nato a [redacted] il [redacted], ed ivi residente nella [redacted] "presso [redacted], cod. fisc. [redacted] comproprietario.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PROPRIETA'

La proprietà inserita nel fallimento si trova ad est del centro abitato del Comune di Licata. Vi si accede percorrendo prima la Via Gela e poi la strada provinciale Licata – Riesi, per metri 500 circa, adiacente al vallone Safarella. La zona è provvista dei servizi primari. L'intero fabbricato è recintato e vi si accede per mezzo di un cancello di ferro con chiusura elettrica. Tutto il parcheggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'ingresso ed il giardino sul lato ovest del fabbricato formano da corte e pertinenza dell'intero edificio, compreso il sub 8 oggetto della presente relazione.

La tipologia strutturale del fabbricato è composta da un corpo strutturale per il piano seminterrato, piano rialzato e piani superiori.

Dall'esame del corpo di fabbrica (piano seminterrato, piano rialzato più piani superiori) si evince che la struttura portante è costituita da due telai in calcestruzzo armato e da un muro in conci di tufo. I pilastri portanti sono otto, ed hanno le dimensioni di cm. 40x40. Le travi hanno le dimensioni di cm. 40x65. Le fondazioni sono del tipo a trave rovescia. I solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati, incastrati nei cordoli in cemento armato, e laterizi forati con spessore di 20 cm. circa. L'appartamento (alto ml. 2,90) si presenta in buono stato di manutenzione. Risulta rifinito a civile abitazione ed è completamente ammobiliato e quindi abitabile. È dotato di tutti i confort necessari e completo negli impianti. Gli infissi esterni sono in alluminio provvisti di avvolgibili, quelli interni sono in legno. L'edificio non è dotato di ascensore.

Detto appartamento (identificato con il sub 8) risulta comunicante con l'appartamento adiacente (identificato con il sub 7) tramite un'apertura nel vano cucina. Detto accorpamento di unità immobiliari non risulta ne al catasto ne nei fascicoli di sanatoria, comunque tale abuso è facilmente eliminabile, chiudendo l'apertura tra i due appartamenti. Il tutto come meglio evidenziato dagli elaborati grafici e dalle fotografie del 2005.

VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la valutazione del bene si è proceduto con una indagine di mercato per stabilire il valore reale della proprietà. La proprietà ricade nella zona "H" del P.R.G. del Comune di Licata (AG), ad est del centro abitato, in una zona pianeggiante, a poche centinaia di metri dalla Via Gela.

Nelle considerazioni, per la determinazione del valore, si è tenuto presente anche delle condizioni generali del fabbricato, si è anche tenuto conto dei servizi che la zona offre. L'appartamento ha una superficie interna utile di mq. 145,95. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ha una estensione catastale di mq. 3.200.

Nella indagine di mercato, condotta direttamente dal Consulente, è risultato evidente una buona propensione degli intervistati nell'acquistare la proprietà, anche in considerazione della disponibilità del parcheggio interno e del giardino. Si precisa che la quadratura dell'appartamento veniva considerata buona per il mercato immobiliare di Licata.

Per cui chiedendo agli abitanti della zona ed estendendo l'indagine alla zone limitrofe del Comune di Licata, compreso le agenzie immobiliari ed i mediatori immobiliari, si assegna in prima fase un valore indicativo medio di Euro 600,00 per metro quadrato di superficie interna utile del locale. Si precisa che ai fini del valore della proprietà si preferisce considerare la sola superficie utile interna, senza contare i corpi pensili, secondo le indicazioni del mercato della zona.

Per cui di fronte ad una operazione matematica di superficie per valore al metro quadrato, è risultato che l'appartamento ha un valore di mercato di € 87.570,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui il Consulente, decide di assegnare definitivamente la somma complessiva di **Euro 70.000,00 (diconsi Euro Settantamila/00)** alla proprietà, tenendo presente della correzione in abbattimento dello stato generale del fabbricato, e dei costi successivi per la chiusura della pratica di sanatoria.

Nella considerazione che la quota oggetto del fallimento è pari a 4/6 ed il bene non è diviso, e tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, si assegna il valore di **Euro 35.000,00 (diconsi Euro Trentacinquemila/00)** alla quota inserita nel fallimento.

CONCLUSIONI

Concludendo si desidera ribadire il valore del bene che è di Euro 70.000,00 (Diconsi Euro Settantamila/00), e il valore della quota inserita nel fallimento è Euro 35.000,000 (Diconsi Euro Trentacinquemila/00) con le considerazioni di cui sopra.

Il Consulente ritiene utile far rilevare al Giudice che, il procedimento per la ricerca del "valore più probabile di mercato", si fonda sul principio della comparazione fra situazioni specifiche e situazioni analoghe accertate, costruendo così una scala dei prezzi con tanti gradini. Stilata la scala dei prezzi, si accosta il bene (che si vuole stimare) al gradino che più lo rappresenta. Questo in teoria. In pratica questa operazione non è così semplice. La difficoltà maggiore consiste nella raccolta dei dati che formano la scala dei prezzi. Le notizie che l'estimatore assume presso gli operatori locali, da un lato certamente sono veritieri, ma dall'altro nessuno mai le confermerà ufficialmente per comprensibili motivi. Si tratta, in sostanza, di dati ufficiosi o, se vogliamo, "confidenziali", che pertanto avrebbero modesta valenza probatoria.

In conclusione la procedura estimativa in argomento non consente grandi possibilità di verifica in contraddittorio risolvendosi, nella maggior parte dei casi, in una semplice esposizione del risultato di una ricerca, spesso discreta, di notizie presso operatori locali, che costituiscono sempre una fonte non citabile. L'unica indagine probatoria che potrebbe essere condotta è quella di rilevare i prezzi ufficialmente dichiarati in operazioni di compravendita ai fini fiscali; ma è noto che tali valori sono diversi (in genere inferiori) da quelli reali per la tradizionale mancanza di coscienza fiscale, di venditori ed acquirenti.

Con quanto relazionato si ritiene di avere adeguatamente risposto al quesito richiesto, in adempimento all'incarico avuto.

IL CONSULENTE

(Arch. Salvatore Santamaria)

Arch. Salvatore Santamaria – Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Cell. 340 49 58 395 – e-mail: salvatoresantamaria@yahoo.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009