

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 1/2022

Promossa da
INTRUM ITALY SPA
contro

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

“Lotto Unico”

Locale di deposito sito in contrada Ardicola snc a Cattolica Eraclea, P.T. ed identificato in catasto fabbricati al foglio 46, particella 127, sub 2, cat. C2. Appezamento di terreno in comune di Cattolica Eraclea, contrada Ardicola, in catasto terreni al foglio di mappa 46, particelle 19,20,34,36,37,82,85, 95,101,102,103,108,110,144 - consistenza 4 ha 27 are e 84 centiare.

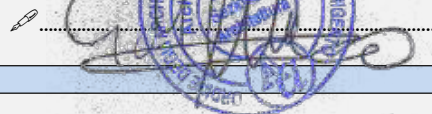
Elaborati:

Relazione Lotto Unico

Allegati Lotto Unico

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 06M 08A 089 T
P.Iva 02774810846



Udienza di Nomina: 30/01/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes

Locale di deposito sito in contrada Ardicola snc a Cattolica Eraclea, P.T. ed identificato in catasto fabbricati al foglio 46, particella 127, sub 2, cat. C2. Appezamento di terreno in comune di Cattolica Eraclea, contrada Ardicola, in catasto terreni al foglio di mappa 46, particelle 19,20,34,36,37,82,85, 95,101,102,103,108,110,144 - consistenza 4 ha 27 are e 84 centiare.

--- LOTTO UNICO ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà, per la quota indivisa di 1000/1000 relativamente a locale deposito, sito nel Comune di Cattolica Eraclea – c/da Ardicola, ad una elevazione fuori terra. L'immobile è costituito da due vani della superficie lorda commerciale di 103,67 mq. Il fabbricato è ubicato internamente al lotto di terreno di proprietà dell'esecutata e, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità della stessa. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono.

(Cfr. All. 1 - Foto 01÷04)

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile A risulta così censito:


Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Cattolica Eraclea		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	127	2		C/2	6	90 m ² Sup. Catastale: 104 m ²	€ 83,67
Indirizzo: CONTRADA ARDICOLA n. SNC Piano T;							
<p>* Intestazione: (Cfr. All. 5.16 Visura)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ [REDACTED] ▪ (proprietà 1000/1000) 							
<p>* Coerenze dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A Nord con part. 144; ▪ A Sud con part. 144; ▪ A Ovest con part. 144; ▪ A Est con part. 144; 							
Note: Scheda catastale: Presente							

- B.** Piena proprietà, per la quota indivisa di 1/1 relativamente a appezzamento di terreno sito nel Comune di Cattolica Eraclea , c/da Ardicola. L'appezzamento di terreno ha superficie commerciale di circa 42.784,00 mq. I terreni ricadono in zona E destinata all'uso agricolo, sub- zona E1, secondo le prescrizioni dell'art. 23(1) delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Cattolica Eraclea. (Cfr. All. 4.2 – Certificato di destinazione urbanistica)

Le particelle di terreno, che costituiscono l'appezzamento oggetto di pignoramento, sono distinte nel catasto dei terreni del comune di Cattolica eraclea al foglio 46, p.lle 19,20,34,36,37,82,85, 95,101,102,103,108,110,144 .(Cfr. All. 1 - Foto 05÷10)

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili risultano così censiti:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Cattolica Eraclea		Partita catastale: -----			Catasto: Terreni	
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Ded.	Reddito	
							Domin.	Agrario
46	19	-	AA	Uliveto 2	00 40		€. 0,19	€. 0,20
46	19	-	AB	Frutteto U	08 35		€. 17,90	€. 10,78
46	19	-	AC	Orto Irrig 3	04 65		€. 7,08	€. 4,80
46	20	-	AA	Frutteto U	29 00		€. 62,16	€. 37,44
46	20	-	AB	Orto Irrig 3	13 90		€. 21,18	€. 14,36
46	34	-	-	Uliveto 2	02 70		€. 1,25	€. 1,32
46	36	-	AA	Uliveto 2	13 63		€. 6,34	€. 6,69
46	36	-	AB	Agrumeto U	31 47		€. 87,77	€. 60,14
46	37	-	-	Agrumeto U	09 20		€. 25,66	€. 17,58
46	82	-	AA	Uliveto 2	11 00		€. 5,11	€. 5,40
46	82	-	AB	Agrumeto U	40 00		€. 111,55	€. 76,44
46	85	-	AA	Uliveto 2	02 05		€. 0,95	€. 1,01
46	85	-	AB	Agrumeto U	09 25		€. 25,80	€. 17,68
46	95	-	-	Agrumeto U	13 30		€. 37,09	€. 25,41
46	101	-	AA	Agrumeto U	03 00		€. 8,37	€. 5,73
46	101	-	AB	Seminativo 2	00 22		€. 0,12	€. 0,03
46	102	-	-	Agrumeto U	05 90		€. 16,45	€. 11,27
46	103	-	AA	Uliveto 2	00 50		€. 0,23	€. 0,25
46	103	-	AB	Agrumeto U	64 90		€. 181,00	€. 124,02
46	108	-	-	Orto Irrig 3	1 34 98		€. 205,65	€. 139,42
46	110	-	AA	Pereto U	01 23		€. 2,64	€. 1,59
46	110	-	AB	Uliveto 2	03 25		€. 1,51	€. 1,59
46	144	-	AA	Agrumeto U	08 48		€. 23,65	€. 16,20
46	144	-	AB	Uliveto 2	16 48		€. 7,66	€. 8,09
* Intestazione: -  - Proprietà per 1000/1000								
* Coerenze dell'immobile: Note:								
* Scheda catastale: Note: Presente (Cfr. All. 5.2 – 5.15 – Visure)								



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

▪ **Caratteristiche della zona:**

I beni oggetto della vendita, come sopra identificati, consistono in un appezzamento di terreno agricolo, dove è ubicato un locale magazzino, siti nella contrada Ardicola del territorio di Cattolica Eraclea, a circa 5 Km dal centro abitato; l'appezzamento è caratterizzato da terreni aventi giacitura perlopiù pianeggiante. L'appezzamento di terreno, alla data del sopralluogo, risultava coltivato ad agrumeto e pereto ma lo stesso versava in stato di abbandono.

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella zona E destinata all'uso agricolo, sub- zona E1, secondo le prescrizioni dell'art. 23 delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Cattolica Eraclea..

L'area è raggiungibile dalla strada provinciale 29, percorsa in direzione sud-ovest partendo dal centro abitato del comune di Cattolica Eraclea.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone agricole.
- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (5), Strada statale (8)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano essere nella disponibilità dell'esecutata **XXXXXXXXXX** **non fatta**, come indicato nel verbale di sopralluogo del 09/02/2024, per le particelle di terreno catastalmente individuate al foglio 46, mappali 101-102 e 95 le quali, come dichiarato a verbale del 09/02/2024 dall'esecutata, sono state oggetto negli anni '60 di scrittura privata con soggetto terzo alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. ▪ *Domande giudiziali o altre Trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico: la volumetria dei terreni distinti al N.C.T.*

al foglio di mappa n. 46, particelle nn.

19,20,34,36,37,82,85,95,101,102,103,108 (ex 92), 110 (ex 100), 144 (ex

35) e 127, è stata interamente assentita alla Concessione Edilizia n.

07 del 13/06/2007, per la realizzazione di edifici rurali ad uso

residenziale ed agrituristico in contrada Saia, in testa alla sig.ra

XXXXXXXXXX

4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di Pignoramento immobiliare del 03/03/2011, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 09/03/2011 ai nn° 5437/4050 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] n° [REDACTED] che grava sui beni individuati catastalmente al Comune di Cattolica Eraclea foglio n. 46, particelle 19-20-34-36-37-82-85-95-101-102-103-144 e 127 sub 2;

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario di Agrigento in data 17/07/2017, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 01/09/2017 ai nn° 13745/11639 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] a [REDACTED] n° [REDACTED] 6, che grava sui beni individuati catastalmente al Comune di Cattolica Eraclea foglio n. 46, particelle 19-20-34-36-37-82-85-95-101-102-103-108-110-144 e 127 sub 2;

Verbale di Pignoramento immobiliare notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Agrigento in data 07/12/2021, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 04/01/2022 ai nn° 79/62 a favore di **Penelope SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV)**, e contro [REDACTED]

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

- **Sono state riscontrate difformità.**

Il fabbricato ad uso magazzino è legittimato dalla Concessione edilizia n. 547/86 rilasciata dal comune di Cattolica Eraclea. Il progetto autorizzato, oltre al fabbricato che fu realizzato in maniera conforme a quanto autorizzato, prevedeva la realizzazione di una vasca in terra battuta per la raccolta d'acqua ad uso agricolo. Tale vasca, da progetto approvato, era ubicata sulla particella di terreno identificata al foglio n. 46, mappale 20. Alla data del sopralluogo tale vasca non risultava ubicata in suddetta particella ma nella

particella n. 108 del foglio 46 e la stessa aveva dimensioni differenti a livello di superficie. Tale difformità è regolarizzabile mediante istanza di permesso di costruire in sanatoria, previsto dall'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo o in difformità da esso.

I costi per la regolarizzazione sono quantificabili forfettariamente in € 4.000,00, comprensivi di spese tecniche.

Si specifica che la volumetria dei terreni distinti al N.C.T. al foglio di mappa n. 46, particelle nn. 19,20,34,36,37,82,85,95,101,102,103,108 (ex 92), 110 (ex 100), 144 (ex 35) e 127, è stata interamente assentita alla Concessione Edilizia n. 07 del 13/06/2007, per la realizzazione di edifici rurali ad uso residenziale ed agriturismo in contrada Saia, in testa alla sig.ra

Tale concessione edilizia non riguarda immobili oggetto di pignoramento.

4.3.2.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate difformità:

Per il **magazzino**, dal confronto tra la planimetria catastale in atti e quella redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico-dimensionale, sui luoghi, **non risultano presenti difformità**.

Per i **terreni** si evidenzia la necessità dell'adeguamento della qualità con cui sono censiti i terreni che, oggi, risultano di tipologia diversa a quanto effettivamente indicato nelle visure agli atti. Al fine di correggere tale difformità è necessario predisporre istanza di correzione con modello unico allegando il titolo di proprietà.

Le spese sono quantificate forfettariamente in € 150,00.

5. 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>

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]
- *Piena proprietà per 1/1*

Gli immobili appartengono all'esecutata [REDACTED] per la piena proprietà della quota di **1/12** in virtù di atto per causa morte del 14/05/1992, denuncia di successione n. 700/522, trascritto in data 01/02/1994 ai n.ri 2005/1748 e successivo atto integrativo del 19/12/2002, denuncia di successione n. 1966/832, trascritto in data 21/08/2004 ai n.ri 21048/16265, in morte di [REDACTED]

la rimanente quota di 11/12 pervennero all'esecutata con atto di donazione ai rogiti del notaio Giuseppe Saieva del 24/04/2003 rep. n. 82907/26405 trascritto in data 21/05/2003 ai nn. 10245/9019 da potere di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(Cfr. All.ti 3.1 – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

- **Non ci sono pratiche edilizie in corso**

Per i beni oggetto di procedura, non sussistono pratiche edilizie in corso.

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Locale di deposito sito in contrada Ardicola snc a Cattolica Eraclea, P.T. ed identificato in catasto fabbricati al foglio 46, particella 127, sub 2, cat. C2. Appezamento di terreno in comune di Cattolica Eraclea, contrada Ardicola, in catasto terreni al foglio di mappa 46, particelle 19,20,34,36,37,82,85, 95,101,102,103,108,110,144 - consistenza 4 ha 27 are e 84 centiare.

Il **locale deposito** oggetto di stima è ubicato internamente alla porzione di terreno identificato catastalmente alla particella 144 del foglio 46.

L'immobile ha forma planimetrica regolare;

Dalla SP 29, attraverso un vialetto delimitato da questa attraverso un cancello, si raggiunge il fabbricato.

L'unità immobiliare in oggetto, ad una sola elevazione fuori terra, ha superficie utile complessiva di mq. 89,10, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 103,67 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 3,50 mt.

(Cfr. ALL. 7.1 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale l'immobile è composto da due vani comunicanti attraverso un'apertura. L'accesso avviene da due ingressi con portone posti sul fronte sud del fabbricato. Il locale deposito è dotato delle seguenti finiture interne: infissi interni ed esterni in ferro e, per le finestre poste sui fronti nord-est-ovest, telaio in ferro e vetro singolo. Non risulta presente la pavimentazione.

Le pareti e soffitti risultano intonacate. Da un punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato di solo impianto elettrico.

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

(Cfr. All. 1 - Foto 01+04)

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, patii 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	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- patii e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
Pertinenze	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.ti 7.1 - Planimetria dei locali)

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale				
		Superfici		
Immobili	Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
A	LOCALE DEPOSITO (CAT. C/2)			
	Vano 1	44,55		
	Vano 2	44,55		
	TOTALE abitazione	89,10	1,00	103,67
TOTALE Superficie commerciale "A" mq.				103,67

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"					
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 89,10	mq. 103,67	1,00	mq. 103,67	
Aree scoperte Veranda e balconi	-----	-----	-----	-----	-----
				Mq. 103,67	

- **Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"**

Caratteristiche strutturali

- **Fondazioni:** tipologia: travi di fondazione. condizioni: da verificare.
- **Strutture verticali:** materiale: muratura portante
condizioni: buone.
- **Solai:** tipologia: latero cemento; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie:	
○ Infissi esterni:	Ante a battente in ferro non TT e vetro singolo; stato: buono;
○ Infissi interni:	Serramenti a battente in ferro, condizioni: buone.
○ Pareti esterne:	materiale: blocchi in tufo rifiniti in intonaco di civile per esterno ; condizioni: buone
○ Pavimenti interni:	non presente
○ Tramezzature interne:	pareti in laterizio; condizioni: buone
○ Portone di ingresso:	Porta a doppia anta battente in ferro (portone); stato: buono;
○ Scala interna:	non presente
Caratteristiche impianti:	
○ Ascensore:	non presente
○ Antenna:	non presente
○ Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
○ Citofonico:	non presente
○ Gas:	non presente
○ Fognatura:	non presente
○ Idrico:	non presente
○ Telefonico:	non presente

L'appezzamento di terreno agricolo oggetto della vendita si trova nella contrada Ardicola del territorio di Cattolica Eraclea, dal cui centro abitato dista circa 5 Km.

Da un punto di vista planimetrico, il terreno ha una forma irregolare. Così come riscontrato dallo scrivente attraverso la visione del fondo, la quasi totalità della superficie risulta coltivata ad agrumeto e a pereto, anche se le piantumazioni alla data del sopralluogo risultavano allo stato di abbandono. Le particelle 101-102 e 95, che come dichiarato dall'esecutata sono oggi nella disponibilità di soggetto terzo alla procedura, sono coltivate ad uliveto.

Il lotto è dotato di sistema di irrigazione, del quale non è stato possibile verificare le condizioni, e di una vasca idrica in terra battuta tipo laghetto artificiale per l'irrigazione posizionata sulla particella di terreno identificata catastalmente al n. 108.

Si precisa che l'appezzamento di terreno in oggetto, allo stato attuale, non risulta delimitato e identificato sui luoghi, a causa della mancanza di recinzioni, termini e/o materializzazioni sul perimetro eccezion fatta per il fronte strada dotato di recinzione metallica. Al fine di identificarne esattamente i confini, quindi, sarà comunque necessario provvedere ad una riconfinazione.

L'accesso al fondo avviene dalla SP29 dalla quale si raggiunge una stradella che conduce all'appezzamento oggetto di procedura.

La giacitura dell'appezzamento è perlopiù pianeggiante, con presenza di leggeri declivi.

L'appezzamento di terreno ha una superficie commerciale pari a circa 42.784,00 mq desunti dalla documentazione catastale in atti.

L'apezzamento di terreno è dotato di una fonte di approvvigionamento idrico costituita dalla presenza di una vasca in terra battuta ubicata sulla particella catastale 108 del foglio 46.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il P.R.G. del Comune di Cattolica Eraclea, l'area ricade nella zona E1, secondo le prescrizioni dell'art. 23 delle NTA.

Inoltre, l'area in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli:

- Vincolo sismico di cui alla Legge 02 febbraio 1974 n. 64 e s.m.i.
- Prescrizioni del vincolo idrogeologico per scopi forestali ai sensi dell'ex R.D. 3627 del 30/12/1923;
- nelle prescrizioni del Piano Paesaggistico degli ambiti 2,3,5,6,10,11 e 15 ricadenti nella provincia di Agrigento;

Si precisa che la volumetria dei terreni distinti al N.C.T. al foglio di mappa n. 46, particelle nn. 19,20,34,36,37,82,85,95,101,102,103,108 (ex 92), 110 (ex 100), 144 (ex 35) e 127, è stata interamente assentita alla Concessione Edilizia n. 07 del 13/06/2007, per la realizzazione di edifici rurali ad uso residenziale ed agriturismo in contrada Saia, in testa alla sig.ra

(Cfr. ALL. 4.2 - Cert. Destinazione Urbanistica)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

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 pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato, relativo al terreno in oggetto, è stato rilevata dalle visure catastali.
- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insiste il bene oggetto del pignoramento.
- Il valore dell'immobile è funzione della capacità edificatoria consentita dallo Strumento Urbanistico vigente.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile 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 dell'immobile 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.
4. Media fra i valori rilevati.

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.

9.2. Fonti di informazione

Indagini presso agenzie immobiliari, visione di recenti atti di compravendita relativi a fondi limitrofi, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale dei valori dei terreni agricoli, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, banca dati dei valori fondiari elaborata da INEA, borsini immobiliari locali.

9.3. Metodi di stima

STIMA FABBRICATO – BENE A

Considerate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile oggetto di stima e sulla base di una preliminare ed approfondita analisi del mercato, lo scrivente ritiene che nella fattispecie possa essere utilizzato quale criterio di stima per la determinazione del valore di mercato:

- **il metodo del costo** (mediante il calcolo del costo di ricostruzione degli immobili);

METODO DEL COSTO:

Metodo del costo

Il metodo del costo (Cost Approach), declinato nella metodologia del costo di ricostruzione, si fonda sul principio per cui, nella maggior parte dei casi, un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del suolo sul quale lo stesso è edificato e del costo di costruzione dell'edificio al netto dell'eventuale deprezzamento.

Esso, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile (V_{m2}) attraverso la somma del valore di mercato dell'area "nuda" (V_a) e del costo di ricostruzione dell'opera (Cr), compresi gli oneri finanziari (Of) e l'utile del promotore (Up), il tutto diminuito di una quota di vetustà o deprezzamento (D) che tenga conto dell'età, della relativa obsolescenza economico-funzionale e dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima. In formula avremo:

$$V_{m2} = V_a + Cr + Of + Up - D$$

Valore dell'area (V_a)

E' possibile identificare un procedimento sintetico dove il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione.

Per l'attuazione di tale criterio è necessario utilizzare la formula seguente:

1) $V_a = V_{mp} * I_a$ dove V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente intorno al 10%)

A sua volta

2) $V_{mp} = V_e * S$ dove V_e = valore di mercato dell'edificazione

S = superficie edificabile = $d_e \times \text{sup. catastale} / 3$ (altezza interpiano)

d_e = densità edilizia mc/mq (territoriale o fondiario)

Ai fini della determinazione di tale valore occorre considerare i parametri urbanistici riferibili al bene in esame, il quale si colloca all'interno della zona omogenea **E1** I Parametri urbanistici cui si dovranno attenere gli interventi sono:

- indice di fabbricabilità $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Nel caso in esame, quindi considerato un I.F. di $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e il lotto avente una Sup. Catastale di **mq 42.784,00** ne deriva che la potenzialità edificatoria del lotto è pari a **mq 1.283,52**.

Il valore di mercato per interventi simili a quello ipotizzato è stato assunto attraverso indagini condotte nel settore delle costruzioni, e del settore tecnico pari a € 350,00 €/mq.

Sostituendo i valori ottenuti alla formula

$$2) \text{Vmp} = \text{Ve} * \text{S} = 350,00\text{€/mq} \times 1.283,52 \text{ mq} = \text{€ } 449.232,00$$

Applicando i valori ottenuti alla formula empirica 1) per la determinazione del valore dell'area edificabile otterremo:

$$\text{Valore dell'area Va} = \text{Vmp} * \text{Ia} = \text{€ } 449.232,00 \times 0,10 = \text{€ } 44.923,20$$

Il costo di ricostruzione (Cr), rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione a nuovo dell'opera comprende:

a) costi diretti

- costo di ricostruzione delle superfici coperte (opere edilizie edificio)

b) costi indiretti

- Oneri di urbanizzazione

- Oneri professionali

- Spese generali e utile di impresa

Ai fini della quantificazione di tale costo, è stato utilizzato un procedimento di tipo empirico o sintetico comparativo, con il quale vengono utilizzate informazioni inerenti ad altri interventi simili recentemente eseguiti nell'ambito territoriale in esame e di cui si conoscono i costi parametrici di costruzione (€/mq, €/mc, etc.). A tal riguardo, ai fini della valutazione dei costi parametrici è stato utilizzato come riferimento il Prontuario dei valori unitari allegato agli Appunti Tecnici di supporto della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale (gruppo D) e particolare (gruppo E), versione 1.3 – giugno 2016, pubblicato dalla Direzione Provinciale di Agrigento dell'Agenzia delle Entrate, nonché il Prezziario Regionale Lavori Pubblici attualmente vigente nella Regione Sicilia. In particolare, poiché i valori unitari del suddetto Prontuario sono riferito all'epoca censuario 1988-89, essi sono stato attualizzati attraverso opportuni coefficienti di rivalutazione monetaria ISTAT.

Da tali indagini, sviluppate ed approfondite alla specifica fattispecie che ci occupa, sono scaturiti i seguenti costi parametrici:

- Costo locale deposito: €/mq 300,00;

Pertanto, considerando il fabbricato oggetto di stima, si avrà:

$$\text{€/mq } 300,00 \times \text{mq } 103,67 = \text{€ } 31.101,00$$

A tale importo, che rappresenta il totale dei costi diretti (di ricostruzione a nuovo delle superfici coperte), vanno aggiunti anche i costi indiretti.

Per quanto riguarda gli **oneri concessori** (contributi afferenti il costo di costruzione e gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), essi possono essere ragionevolmente stimati nella misura di circa il 2% del costo di costruzione diretto, ossia:

$$\text{€ } 31.101,00 \times 0,02 = \text{€ } 622,02.$$

Per quanto concerne gli **oneri professionali** (progettazione, D.L. collaudo, etc.), essi in considerazione della rilevante iniziativa imprenditoriale in esame e della conseguente necessità di un supporto professionale tecnico qualitativamente adeguato alla complessità della struttura, sono stati forfettariamente valutati sulla scorta delle attuali tariffe professionali, da cui è stata desunta un'incidenza degli stessi sul costo di costruzione diretto pari a circa il 10%, per cui si avrà:

$$\text{€ } 31.101,00 \times 0,10 = \text{€ } 3.110,10.$$

Le **spese generali** e di amministrazione, infine, rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere (ad esempio, salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione, l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere, etc.). Sono normalmente stabiliti nella misura compresa tra il 1% ed il 4% del costo di costruzione e, nella fattispecie, possono essere ragionevolmente assumerli pari al 2% dei costi diretti, ossia:

$$\text{€ } 31.101,10 \times 0,02 = \text{€ } 622,02.$$

In definitiva, il costo totale di ricostruzione **Cr** risulta pari ad **€ 35 455,14**.

Gli oneri finanziari (**Of**) saranno calcolati ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare di 18 mesi ed un ricorso al finanziamento esterno (debito) pari al 70% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$\text{Of} = 70\% \times (\text{Va} + \text{Cr}) \times [(1 + r)^n - 1]$$

Dove **n** è la durata in anni dell'operazione immobiliare ed **r** è il tasso di interesse sul debito che può essere ricavato da quello praticato dagli istituti bancari e, in particolare, desunto dal tasso EurIRS vigente, maggiorato dello spread di mercato; prudenzialmente, viene assunto un valore pari al 2,50%.

Pertanto, si ricava un importo di **Of** pari a **€ 920,45**.

L'utile del promotore (**Up**) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito. Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato e, in ragione delle percentuali ordinarie rilevabili sul mercato, si ritiene congruo adottare un valore del 10% sul costo totale di ricostruzione. Pertanto si avrà:

$$Up = 10\% \times (Va + Cr + Of) = \text{€ } 8.129,87$$

Sommando tutte le voci di costo sopra individuate ($Va + Cr + Of + Up$), si ottiene il costo totale di riproduzione pari ad **€ 89 428,66** che rappresenta il valore a nuovo dell'edificio.

Ad esso, infine, va applicato il deprezzamento (D) che rappresenta il deterioramento fisico, ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture, impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo. La metodologia adottata per la sua valutazione è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dall'immobile, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei singoli deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria di cui si compone l'immobile stesso, applicando a ciascuna categoria la seguente formula empirica proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili):

$$Di = (Ai+20)^2 / 140 - 2,86$$

dove "Ai" rappresenta il rapporto in percentuale tra il numero di anni che possiede attualmente la singola categoria i-esima rispetto alla sua vita utile, ossia $Ai = t/n \cdot 100$.

Pertanto si procede preliminarmente a suddividere l'immobile in oggetto in categorie edilizie ritenute significative dello stesso, individuando per ciascuna di esse l'incidenza percentuale sull'intera struttura (valutata, oltre che dalla personale esperienza dello scrivente, anche sulla scorta di riferimenti tabellari tratti da prezziari per tipologie edilizie quali, ad esempio, quello del Collegio degli Ingegneri di Milano edito dalla DEI) e la relativa vita utile, come di seguito schematizzato:

CATEGORIA	Strutture	Finiture	Impianti
VITA UTILE	100	45	40
INCIDENZA	45%	40%	35%

L'immobile in oggetto è stato costruito a partire dal 1986, dunque con una vita effettiva che può essere considerata di 37 anni.

A questo punto, applicando la formula di cui sopra per ogni categoria individuata, si ottiene il deprezzamento di ciascuna categoria e, quindi, dell'intero edificio:

CATEGORIA	Età (anni)	Vita Utile (anni)	A= t/n (%)	Incidenza y (%)	Quota D (%)
Strutture	37	100	37	45%	9,15
Finiture	37	45	82,22	40%	28,71
Impianti	37	40	92,5	30%	26,26
TOTALE deprezzamento in c.t.					64,12 %

Il deprezzamento va ovviamente valutato applicando la relativa percentuale D% sull'importo a nuovo dell'edificio privato dei costi dell'area:

$$Cr + Of + Up - Va = \text{€ } 44 505,46;$$

Valore deprezzato = € 44 505,46 - 64,12% = € **15.968,55**

In definitiva, il valore di mercato (Vm1) del locale deposito, valutato con il metodo del costo, risulta pari a: $Vm2 = Cr + Of + Up - D$, ossia, sostituendo i relativi valori numerici: $Vm1 = € 15.968,55$ da cui si desume il valore pari a circa 155,00 €/mq.

STIMA TERRENO – BENE B

Nel caso in specie, il criterio di stima utilizzato dal sottoscritto C.T.U., per la determinazione del valore di mercato del terreno agricolo oggetto di procedura, è il metodo **sintetico-comparativo** ove, per comparazione con immobili che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, si determina il valore commerciale dell'immobile, in funzione di un parametro (nel nostro caso i metri quadrati di superficie).

Si evidenzia che, trattandosi in particolare di terreno agricolo, i dati di partenza (desunti dalle fonti di informazioni in appresso citate) derivano dal valore del terreno comprensivo anche del soprassuolo, ove quest'ultimo risulta strettamente correlato con l'età delle piante e la durata del ciclo produttivo; da questi valori di partenza, che quindi prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo, vengono altresì considerate mediante aggiunte e/o detrazioni, attraverso opportuni coefficienti, tutte le caratteristiche "extra-agricole" che possano influenzare il valore di mercato dell'immobile.

Va precisato che per il terreno in oggetto, i valori di mercato delle aree risultano fortemente influenzati dalla ampia superficie.

Inoltre, seppur catastalmente i lotti di terreno sono distinti in diverse tipologie di colture, data la consistenza effettiva delle piantagioni, allo scrivente appare opportuno considerare l'intero appezzamento di terreno come orto irriguo (essendo sostanzialmente privo di piante produttive), eccezion fatta per le particelle 101,102 e 95 che verranno stimate ad uliveto.

A partire dalle suddette indagini di mercato ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e da quanto rilevato dalle fonti consultate (valori agricoli medi della Provincia di Agrigento, indicati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio territorio di Agrigento - Valore è riferito alla regione agraria n.5 - comuni di Agrigento, Cattolica Eraclea, Favara, Porto Empedocle, Montallegro, Realmonte, Siculiana - inerente l'anno 2018 e sulla base delle risultanze delle visure catastali:

- per i terreni di qualità **uliveto**, si è adottato il valore unitario del bene analogo migliore pari a 1,12 €/mq;
- per i terreni di qualità **orto irriguo**, si è adottato il valore unitario del bene analogo migliore pari a 1,77 €/mq;

Tali valori devono essere aggiornati al presente e allineati con il reale mercato immobiliare della zona ad oggi. Pertanto, da indagini condotte, si può affermare che, trattandosi di terreni con potenziale di produttivo, oggi in stato di abbandono ma dotati di impianto di irrigazione e fornitura idrica, il valore più pertinente oscilla tra i 11.000,00 €/ha e 8.000,00 €/ha. Facendo una media si ottiene il valore di € 9.500,00 €/ha ovvero **0,95 €/mq**.

Da ciò è possibile concludere che:

Foglio n. 46	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
Fabbricato – bene A	103,67	€. 155,00	€. 16.068,85	€. 16.068,85 (1000/1000)
Terreni – bene B	42.784,00	€. 0,95	€. 40.644,80	€. 40.644,80 (1000/1000)
Valore stimato con metodo A: €. 56.713,65				

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	- € 8.507,04
--	---------------------

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

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

- Spese di regolarizzazione urbanistica:	€ 4.000,00
--	-------------------

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 150,00
---	-----------------

- Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità:	Nessuna
--	----------------

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€. 44.056,60[≅]
---	---------------------------------

Valore dell'immobile ARROTONDATO	€ 44.000,00
---	--------------------

10. 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 del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 44.000,00** (diconsi euro quarantaquattromila,00).

Agrigento, li 13 Giugno 2024


 Arch. Gabriele Magro

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 1/2022

**Promossa da
INTRUM ITALY SPA
contro**

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

“Lotto Unico”

Locale di deposito sito in contrada Ardicola snc a Cattolica Eraclea, P.T. ed identificato in catasto fabbricati al foglio 46, particella 127, sub 2, cat. C2. Appezamento di terreno in comune di Cattolica Eraclea, contrada Ardicola, in catasto terreni al foglio di mappa 46, particelle 19,20,34,36,37,82,85, 95,101,102,103,108,110,144 - consistenza 4 ha 27 are e 84 centiare.

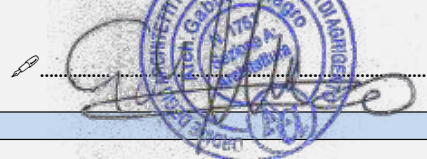
Elaborati:

Relazione Lotto Unico

Allegati Lotto Unico

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 16M 08A 089 T
P. IVA 02774810846



Udienza di Nomina: 30/01/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes

Allegati

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Allegato 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1.1 – Report fotografico degli immobili.

Allegato 2 DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

2.1 - Corografia scala 1:10000 della zona;

2.2 - Vista aerofotogrammetrica della zona;

2.3 - Vista aerofotogrammetrica della zona su mappa catastale;

Allegato 3 TITOLI DI PROPRIETA'

3.1 - Atto di Successione mortis causa del 14/05/1992, denuncia di successione n. 700/522, trascritto in data 01/02/1994 ai n.ri 2005/1748;

3.2 - Atto di donazione del notaio Giuseppe Saieva del 24/04/2003 rep. n. 82907/26405 trascritto in data 21/05/2003 ai nn. 10245/9019;

3.3 - Atto di compravendita del notaio Mariano Cottone del 29/11/1989 Rep. 102498/ Racc. 13096. Trascritto ad Agrigento il 12/12/1989 ai nn. 23691/21036;

Allegato 4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

4.1 - Richiesta documentazione al Comune di Cattolica Eraclea del 08/02/2024 e relativa ricevuta;

4.2 – Certificato di destinazione urbanistica n.7 del 15/02/2024;

4.3 – Concessione edilizia n.547 del 29/09/1986;

Allegato 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

5.1 - Stralcio estratto di mappa Foglio 46;

5.2 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 19

5.3 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 20

5.4 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 34

5.5 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 36

5.6 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 37

5.7 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 82

5.8 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 85

5.9 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part. 95

5.10 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part.101

5.11 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part.102

5.12 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part.103

5.13 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part.108

5.14 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part.110

5.15 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part.144

5.16 - Visura storica per immobile Foglio 46, Part.127 sub 2

5.17 – Planimetria catastale immobile Foglio 46, Part.127 sub 2

Allegato 6 ISPEZIONE IPOETCARIA

6.1 – Ispezione Ipotecaria – 

Allegato 7 PLANIMETRIA DEI LOCALI

7.1 – Planimetria locale magazzino – scala 1:100

Pag. 2 di 120

Allegato 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1.1 – Report fotografico degli immobili.



Immagine n.1 . Locale deposito



Immagine n.2 . Locale deposito



Immagine n.3 . Locale deposito



Immagine n.4 . Locale deposito



Immagine n.5 . Terreni



Immagine n.6 . Terreni



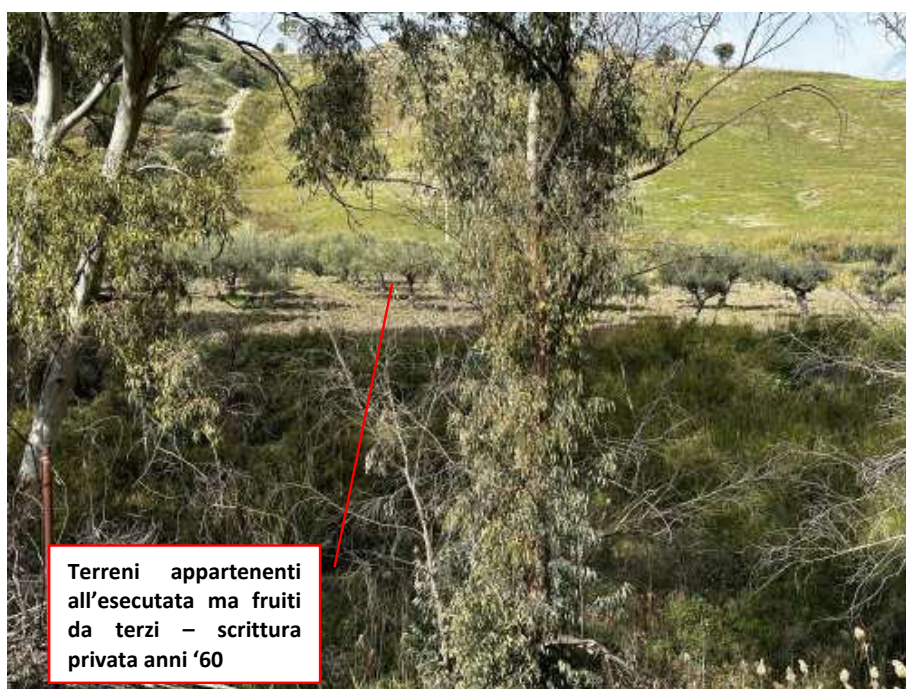
Immagine n.7 . Terreni



Immagine n.8 . Laghetto artificiale



Immagine n.9 . Terreni



**Terreni appartenenti
all'esecutata ma fruiti
da terzi – scrittura
privata anni '60**

Immagine n.10 . Terreni

Allegato 2 DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

2.1 - Corografia scala 1:10000 della zona;

2.2 - Vista aerofotogrammetrica della zona;

2.3 - Vista aerofotogrammetrica della zona su mappa catastale;



Comune di Cattolica Eraclea
Stralcio Corografia



Individuazione lotto

Scala 1:10.000

Arch. Gabriele Magro > via Dante Alighieri 235 > 92100 Agrigento > tel. 3206018665



Comune di Cattolica Eraclea
Ortofoto



Individuazione lotto

Arch. Gabriele Magro > via Dante Alighieri 235 > 92100 Agrigento > tel. 3206018665



Comune di Cattolica Eraclea
Ortofoto e mappa catastale

Arch. Gabriele Magro > via Dante Alighieri 235 > 92100 Agrigento > tel. 3206018665