



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D. M. Spanò

CUSTODE:

avv. Luca Vetro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Architetto VINCENZO LIUZZI

CF: LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it

PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone agricolo a FAVARA c.da Marino Gelardo snc, della superficie commerciale di 1.201,76 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da un magazzino opificio di 15,30 mt. x 30,30 mt. ed un fabbricato di servizi a destinazione uffici di 100 mq. Il fabbricato è recintato e si accede all' area interna (corte) da un cancello scorrevole, nell'area a corte sono realizzati i parcheggi e una parte è occupata da un' area verde.

La zona a corte interna è pavimentata nelle stradelle di accesso e nel parcheggio con calcestruzzo battuto. Il magazzino è realizzato con una struttura in ferro zincato e pavimentata tipo pavimento industriale. Il fabbricato destinato ad ufficio è realizzato con una struttura in c.a. e laterizi, pavimentati con gres ceramico e muri finiti, ingesso, infissi in alluminio, porte interne in legno. Il fabbricato è suddiviso in 4 vani e bagno. Il lotto di terreno in cui è ubicato il capannone è collegato dalla strada vicinale Marino - Gelardo. Alla data odierna l'immobile è destinato a ricovero di mezzi industriali in dotazione all'impresa edile XXXXXX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 7.45. Identificazione catastale:

foglio 63 particella 428 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita 4.710,00 Euro, indirizzo catastale: contrada Marino Gelardo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/03/2016 pratica n. AG0035436

coerenze: l'immobile confina a ovest con le particelle nn. 51 -52 e con strada vicinale Marino - Gelardo ; a sud con le particelle nn. 55- 56-57-62 e con strada vicinale Marino - Gelardo; a nord con le particelle nn. 400- 24- 25-26 -27 -216- 217-338 -405; a est con la particella n. 361.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.201,76 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 652.231,20



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 554.396,52

Data della valutazione: 16/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in possesso della società debitrice esecutata.

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. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area identificata al foglio 53 particella 63, trascritto il 19/07/1990 ad Agrigento ai nn. 12283/10940, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale obbligo edilizio.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 29/11/2001 ad Agrigento ai nn. 24744/2611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione originaria ipoteca iscritta in data 21 gennaio 1992 ai nn 2156/56.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 27/12/1999 ad Agrigento ai nn. 22160/19504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del 14/12/1999 rep. 742/99.

Il pignoramento sebbene ventennale non è mai stato formalmente annotato di cancellazione.

pignoramento, trascritto il 25/05/2021 a Agrigento ai nn. 8654/7486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del 28/04/2021 numero di repertorio 925/2021.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2016), con atto stipulato il 05/05/2016 a firma del notaio Claudia Gucciardo ai nn. 199921/7946 di repertorio, trascritto il 12/05/2016 a Agrigento ai nn. 7445/6349.

Da potere di XXXXXXXX

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1990 fino al 05/05/2016), con atto stipulato il 11/06/1990 a firma del notaio Maria Nipote ai nn. 10711/3604 di repertorio, trascritto il 29/06/1990 ad Agrigento ai nn. 11163/9970.

Con tale atto si acquisiva l'originaria area distinta al foglio 63 particella 53, da potere dei coniugi XXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 8, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di uno stabilimento per l'ammasso di grano e la selezione di sementi, presentata il 05/12/1988, rilasciata il 15/06/1990 con il n. 8 di protocollo, agibilità del 06/07/1994, entrambe rilasciate dal comune di Favara.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

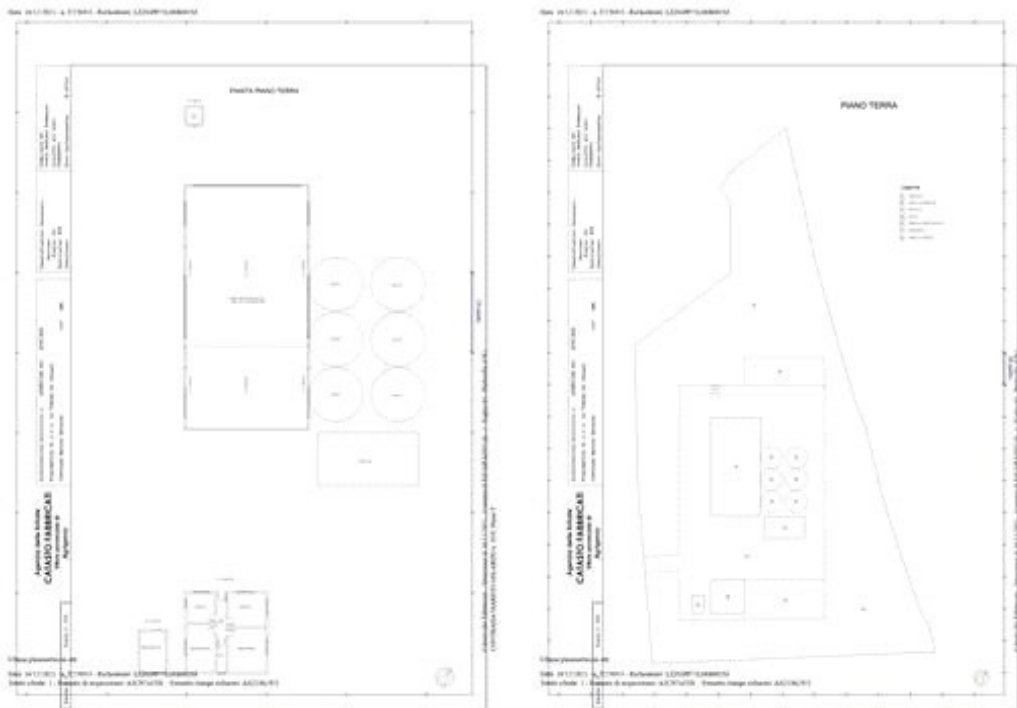
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FAVARA C.DA MARINO GELARDO SNC

CAPANNONE AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

capannone agricolo a FAVARA c.da Marino Gelardo snc, della superficie commerciale di 1.201,76 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da un magazzino opificio di 15,30 mt. x 30,30 mt. ed un fabbricato di servizi a destinazione uffici di 100 mq. Il fabbricato è recintato e si accede all' area interna (corte) da un cancello scorrevole, nell'area a corte sono realizzati i parcheggi e una parte è occupata da un' area verde.

La zona a corte interna è pavimentata nelle stradelle di accesso e nel parcheggio con calcestruzzo battuto. Il magazzino è realizzato con una struttura in ferro zincato e pavimentata tipo pavimento industriale. Il fabbricato destinato ad ufficio è realizzato con una struttura in c.a. e laterizi, pavimentati con gres ceramico e muri finiti, ingesso, infissi in alluminio, porte interne in legno. Il fabbricato è suddiviso in 4 vani e bagno. Il lotto di terreno in cui è ubicato il capannone è collegato dalla strada vicinale Marino - Gelardo. Alla data odierna l'immobile è destinato a ricovero di mezzi industriali in dotazione all'impresa edile XXXXXX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 7.45. Identificazione catastale:

foglio 63 particella 428 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita 4.710,00



Euro, indirizzo catastale: contrada Marino Gelardo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 10/03/2016 pratica n. AG0035436

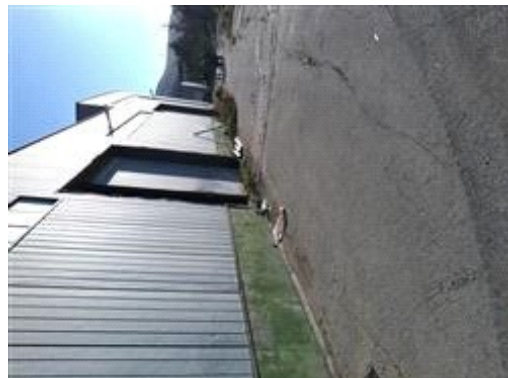
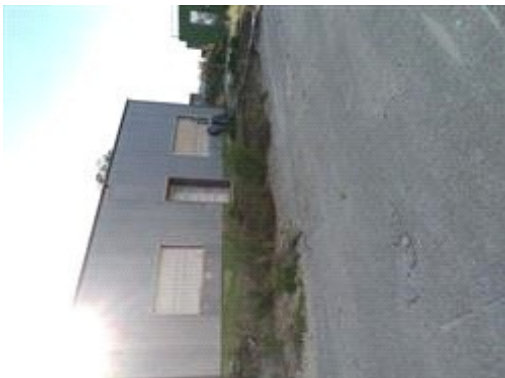
coerenze: l'immobile confina a ovest con le particelle nn. 51 -52 e con strada vicinale Marino-Gelardo; a sud con le particelle nn. 55- 56-57-62 e con strada vicinale Marino - Gelardo; a nord con le particelle nn. 400- 24- 25-26 -27 -216- 217-338 -405; a est con la particella n. 361.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pannelli in lamiera e travi in ferro. ufficio, c.a. con muri di tamponamento in laterizio

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, ufficio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[115,59 KWh/m²/anno]

Emesso il 22/03/2022

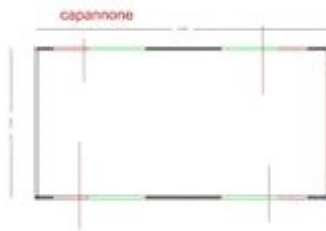
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
capannone e uffici	563,59	x	100 %	=	563,59
corte	8.509,00	x	7,5 %	=	638,17
Totale:	9.072,59				1.201,76





VALUTAZIONE:

1) Stima del valore di mercato utilizzando il criterio del valore di costo.

Il costo di costruzione di un fabbricato è dato dal valore del terreno e dalle spese da sostenere per l'edificazione; il caso in stima riguarda un fabbricato esistente, per cui il valore di ricostruzione è dato dalle spese necessarie da sostenere per l'edificazione di un fabbricato avente la stessa funzionalità, considerato nel suo stato di conservazione attuale. Tali spese sono comprensive del costo di costruzione del fabbricato, delle spese generali di costruzione e del valore del terreno edificato.

La necessità del suddetto metodo o criterio di stima viene utilizzato per l' assenza di un mercato



attivo e continuo di alcune tipologie di fabbricati (fabbricati rurali, fabbricati industriali come nel caso in stima), tenuto altresì conto del fatto che non esistono o sono insufficienti i prezzi di mercato di beni simili.

Procedimento sintetico per determinare il valore di costo o di ricostruzione.

Il valore di ricostruzione risulta dalla seguente formula:

$VK = \text{costo unitario di costruzione} \times \text{dimensioni del fabbricato} \times \text{coefficiente di vetust\`a}$

I costi di ricostruzione unitari di fabbricati industriali sono:

per medie dimensioni 400,00 €/mq

parcheggio fuori terra scoperto 60,00 €/mq

Le spese generali sono (profitto impresa, spese tecniche di progettazione e direzioni lavori, concessione edilizia per progetto) = 15%

Il Costo medio di terreno edificabile si ottiene = $15,00 \text{ €/mq} \times 14.350 \text{ mq}$ (di terreno su cui è edificato lo stabilimento industriale) = € 211.500,00

$VK = \text{costo unitario di costruzione} \times \text{dimensione del fabbricato industriale} \times \text{coefficiente di vetust\`a}$

Dimensione del fabbricato o capannone industriale = mq. 436

Dimensione degli uffici = mq. 100

area destinata a parcheggio dello stabilimento industriale = mq. 563

Il Costo di ricostruzione dello stabilimento industriale è ottenuto dalla seguente formula estimativa;

Costo di cantiere = $\text{mq } 463 \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 185.000,00$

Costo di ricostruzione uffici;

uffici = $100 \text{ mq} \times 3 \text{ mt. (H)} = 300 \text{ mc.} \times 350,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 105.000,00$

Costo di ricostruzione area a parcheggio;

parcheggio = $\text{mq } 563 \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 33.780,00$

Totale costo = euro 185.000,00 + euro 105.000,00 + euro 33.780,00 = € 323.780,00 (costo di ricostruzione dei corpi di fabbrica dello stabilimento industriale) incidenza dell'area di sedime mediamente è il 22% del valore di costo del fabbricato = $\text{€ } 323.780,00 \times 22\% = \text{€ } 71.231,60$

Il costo complessivo dello stabilimento industriale si ottiene con la seguente formula estimativa =
Totale costo ricostruzione corpi di fabbrica + valore area edificabile o di sedime dei corpi di fabbrica
= euro 323.780,00 + euro 64.756,00 = € 388.536,00

Il Coefficiente di vetust\`a che si utilizzer\`a è in funzione dell'anno di costruzione (1991 dello stabilimento industriale); per cui il relativo coefficiente di vetust\`a (costo deprezzato), corrispondente al 30% del costo complessivo dello stabilimento.

= $388.536,00 \times 30\% = \text{€ } 116.560,00$ (riduzione del costo complessivo dello stabilimento industriale dopo la riduzione applicando il coefficiente riduttivo di vetust\`a)

Il costo ricostruzione dello stabilimento industriale sar\`a attualizzato o ridotto applicando il coefficiente di vetust\`a, con la seguente formula estimativa = $Vk = \text{euro } 388.536,00 - \text{euro } 116.560,00 = \text{€ } 271.976,00 + \text{parcheggio } 33.780,00 = \text{€ } 305.756,00$

Il valore di mercato al mq dello stabilimento industriale si ottiene con la seguente formula estimativa = $\text{€ } 305.756,00 / 563 \text{ mq} = \text{€ /mq } 542,73$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.201,76 x 542,73 = 652.231,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 652.231,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 652.231,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, agenzie: Favara, osservatori del mercato immobiliare Favara

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	consistenza accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone agricolo	1.201,76	0,00	652.231,20	652.231,20

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 652.231,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 97.834,68

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 554.396,52

data 16/06/2022

il tecnico incaricato
Architetto VINCENZO LIUZZI

tecnico incaricato: Architetto VINCENZO LIUZZI
Pagina 11 di 12

