

**Beni in Ribera (AG)
c/da Scirinda – S.S. 386 Km 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Opificio con tettoie, manufatti accessori ed area pertinenziale siti in Ribera c/da Scirinda identificato al NCEU foglio 9 p.lla 2194 sub 16-17 propr. per la quota di 1/1 a nome della ditta “XXX”

Identificati in catasto:

N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	2194	16 17	T-1	D/8	/	/	€ 11.785,55

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U., a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati in data 02/03/2022 e 05/01/2023, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Ribera (AG) c/da Scirinda - S.S.386 Km1

Caratteristiche zona: *zona periferica*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche a carattere produttivo e lotti agricoli*

Principali collegamenti pubblici: S.S. n. 386

La zona offre un'adeguata quantità di servizi in ragione alla sua vicinanza al centro abitato.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel territorio di Ribera e più precisamente nella zona posta a nord dell'abitato da cui distano circa 1 km. Vi si arriva dal centro urbano di Ribera e percorrendo poi la SS. N. 386 in direzione Calamonaci.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *Provvedimento esecutivo sequestro preventivo della Procura della Repubblica del 12/03/2015 rep. 11381/2008 trascritto ad Agrigento il 26/03/2015 ai nn. 5059/3875*

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:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/05/2007 rep. 26109/6029 trascritta ad Agrigento il 01/06/2007 ai nn. 14713/3727 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino;*

Importo totale ipoteca: € 800.000,00;

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/06/2012 rep. 9661/2012 trascritta ad Agrigento il 11/09/2012 ai nn. 17934/1141 a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 80.000,00;

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/2011 rep. 4384/2011 trascritta ad Agrigento il 12/10/2011 ai nn. 21526/2389 a favore di Mercantile Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 95.000,00;

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico comunale si è riscontrato che la realizzazione dell'impianto produttivo è stato assentito in parte con Concessione edilizia in sanatoria n. 513 del 07/02/2000 rilasciata a XXX relativamente alla porzione di fabbricato posta al piano terra, identificata con la lettera "A") ed in parte con Concessione per esecuzione lavori edili n. 23 del 29/05/2000 rilasciata alla "XXX" per la realizzazione di n. 2 tettoie da adibire alla produzione di manufatti per l'edilizia. Successivamente è stata rilasciata Dichiarazione di agibilità N. 15/04 del 25/06/2004.

Infine a seguito di Concessione edilizia in sanatoria N. 60/2009 del 31/12/2009 rilasciata a XXX nella qualità di socio accomandatario della ditta "XXX" si autorizzava la realizzazione, all'interno del sito produttivo, dell'impianto di betonaggio costituito da tre sili, vasche di contenimento, nastro trasportatore inerti, box prefabbricato per alloggio macchinari e apparecchiature elettroniche.

Difformità riscontrate:

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie si sono riscontrate alcune difformità. In particolare all'interno del lotto su cui insiste l'impianto produttivo è presente una porzione di fabbricato non autorizzata posta in aderenza al manufatto identificato catastalmente al NCEU foglio 9 mappale 2194 sub 14-15 costituendo di fatto un'unica unità edilizia.

Detta porzione è realizzata con struttura intelaiata in c.a. a 2 elevazioni con magazzini al piano terra e locali commerciali al piano primo il tutto insistente su una superficie di 145mq circa ed una volumetria pari a mc 1042 circa.

Nella zona in aderenza ad una delle tettoie in c.a.p. ed al confine ovest vi

sono ulteriori spazi abusivamente coperti con lamiera metallica per circa 130mq nonché altre strutture costituite da semplici manufatti precari coperti da fogli di lamiera metallica per circa 80mq.

Nel corpo edilizio denominato “A”, nella porzione al piano terra, si rileva un collegamento con l'unità immobiliare adiacente sud-ovest costituito da una porta interna da tompagnare.

Infine l'attuale accesso al lotto costituito da cancello a doppia anta insiste su area di diversa proprietà.

Per quanto attiene la regolarizzazione dei manufatti difformi l'area in esame ricade in zona territoriale omogenea “D” del vigente strumento urbanistico nella quale occorre rispettare la distanza minima dal confine di ml. 5,00 per cui il fabbricato in questione e le tettoie sopradescritte, erigendosi sulla linea di confine senza distacco alcuno, non risultano sanabili e se ne prevede la dismissione/demolizione.

I costi complessivi forfettari che tengono conto dell'eliminazione di tutte le difformità rilevate ammontano a € 20.000,00 che verranno detratti dal valore finale di stima del lotto.

4.3.2. Conformità catastale:

Il lotto in esame risulta registrato al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 2191 sub 16/17 in categoria D/8 (fabbricati commerciali).

La scheda planimetrica dell'unità immobiliare, limitatamente alle strutture urbanisticamente regolari, risulta conforme allo stato dei luoghi.

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:

6.1 Attuali proprietari:

XXX con sede in Ribera C.F. e P.IVA 02047440843

6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale ditta proprietaria gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 10/02/2000 rep. 73794/22887 Notaio Giuseppe Saieva trascritto ad Agrigento il 29/02/2000 ai nn. 3218/2739 con il quale viene acquistata la proprietà dell'ex mappale 2194 sub 6-7 (porzione di fabbricato posto al piano terra e terreno pertinenziale di circa 5000 mq) da potere, ciascuno per la propria quota di possesso, di XXX.

Ai suddetti comproprietari i beni erano pervenuti a seguito di eredità ricevuta in morte di XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia in sanatoria n. 516 del 07/02/2000
- Concessione per esecuzione lavori edili n. 23 del 29/05/2000
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 60/2009 del 31/12/2009
- Dichiarazione di Agibilità N. 15/04 del 25/06/2004

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare è destinato ad attività industriale per la produzione e vendita di manufatti per l'edilizia oltre che calcestruzzi preconfezionati.

Il tutto insistente su una superficie di circa 5500 mq interamente recintata e con accesso indiretto dalla S.S. n. 386



L'opificio, secondo lo schema planimetrico sopra riportato è composto da:

- n. 2 zone coperte da tettoie con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso (tettoia 1 e tettoia 2) a copertura di una zona estesa complessivamente mq. 2600 circa con altezza interna variabile fino ad un massimo di ml. 12,00 dotata di travi di appoggio carroponete;
- porzione di fabbricato al piano terra del corpo A costituito da alcuni locali destinati ad ufficio e deposito (all'interno di edificio di maggiore consistenza) per una superficie coperta pari a mq. 153 con altezza interna di ml. 4,40 per il vano principale ed ulteriore locale ufficio al piano rialzato di mq. 26 circa accessibile sia da scala interna che esterna; all'interno le rifiniture sono di tipo corrente e costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, impianti in sottotraccia e rifiniture murarie con intonaco civile;
- porzione di fabbricato del corpo B costituito da magazzini al piano terra e locali commerciali al piano primo facenti parte di edificio di maggiore consistenza con struttura intelaiata in c.a. per una superficie di circa 135 mq al piano terra e mq. 180 al piano superiore da ritenersi non sanabili dal punto di vista urbanistico in relazione a quanto descritto al precedente paragrafo 4.3.1.;
- impianto di betonaggio di cui al corpo "C" costituito da manufatti

prefabbricati metallici tra cui silos, gruppo tramogge inerti su spazio interrato, cabina di comando prefabbricata, nastro trasportatore e punto di carico.

Come descritto precedentemente l'accesso all'area è di tipo indiretto in quanto dalla SS. 386 si prosegue su stradella insistente su altro subalterno del mappale 2194.

Per quanto riguarda le aree esterne queste risultano tutte pavimentate in conglomerato cementizio di tipo "industriale" e dotate di caditoie per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche. È altresì presente una stadera a ponte delle dimensioni di ml. 18,00 x 3,10 circa.

I confini del lotto sono interamente delimitati in parte con muro sino all'altezza di circa 3m lungo il perimetro a confine delle tettoie 1 e 2, con recinzione in elementi prefabbricati in cemento di circa 2m di altezza sugli altri lati ad eccezione di porzione del lato nord dove è presente recinzione e cancello scorrevole in maglia metallica e porzione del lato est dove è presente cancello di ingresso metallico a doppia anta motorizzato.

Per una maggiore comprensione della descrizione analitica degli immobili si rimanda agli elaborati grafici prodotti in allegato.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
<u>Tettoia 1-2</u>			
superficie coperta	2607 mq	1	2607 mq
<u>Corpo A</u>			
vani al piano terra	157 mq	1	157mq
ufficio al piano rialzato	28 mq	1	28 mq
area pertinenziale	95 mq	0,10 fino a 25mq	2,5 mq

	0,02>25mq	<u>1,4 mq</u>
Sommano		188,90 mq

Superficie netta pertinenze esterne 2586 mq
(costituita da piazzali pavimentati adibiti a spazi di manovra, parcheggi ed aree di sosta)

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 bene in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (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:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

- V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOLI riferite al 2° semestre 2022 si evince che per la zona in esame, ovvero D1 Periferica, le quotazioni dei magazzini si attestano tra un

valore minimo di €/mq 330 ed un valore massimo di €/mq 500 in stato conservativo normale.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali non si sono reperite quotazioni per immobili simili in zona per cui si è fatto riferimento anche a manualistica di settore per tipologie immobiliari simili.

Per cui in base ai valori riscontrati ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

<i>tettoia in c.a.p. destinazione industriale/produttiva</i>	€/mq 150,00
<i>locali di deposito e/o uffici</i>	€/mq 350,00
<i>Aree pertinenziali pavimentate in cls</i>	€/mq 20,00

Per cui si ha:

<i>Tettoie in c.a.p.</i>	= €/mq. 150,00 x 2607 mq.	= € 391.050,00
<i>locali deposito e/o uffici</i>	= €/mq. 350,00 x 188,90 mq.	= € 66.115,00
<i>Aree pavimentate</i>	= €/mq. 20,00 x 2586 mq.	= € 51.720,00
Sommano		= € 508.885,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

*Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia
per vizi occulti* € 76.332,75

Oneri per la regolarizzazione urbanistica € 20.000,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € **412.552,25**

CONCLUSIONI

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

il valore finale, reale e complessivo del bene da porre a base d'asta, al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari a:

Valore b.a. in c.t. = € 412.500,00
(quattrocentododicimilacinquecento/00)

Racalmuto, 06/06/2023

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



**Beni in Ribera (AG)
c/da Scirinda**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A Terreno agricolo con fabbricato sito in Ribera c/da Scirinda al N.C.T. foglio 9 p.lle 24 e 25 propr. per la quota di 1/1 a nome della ditta “XXX”

Identificati in catasto:

N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	24	Uliveto	1	60 90	€ 48,75	€ 28,31
9	25	Uliveto Pascolo	1 3	44 06 28 24	€ 35,27 € 2,48	€ 20,48 € 0

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U., a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e del sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Ribera (AG) c/da Scirinda

Caratteristiche zona: *zona agricola*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree agricole e periferiche*

Principali collegamenti pubblici: *S.S. n. 386*

La zona non offre servizi

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio di Ribera e più precisamente nella zona agricola posta a nord dell'abitato da cui dista circa 1 km. Vi si arriva dal centro urbano di Ribera percorrendo sulla S.S. 386 direzione Calamonaci per poi proseguire su strada interpodereale per circa 300m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *Provvedimento esecutivo sequestro preventivo della Procura della Repubblica del 12/03/2015 rep. 11381/2008 trascritto ad Agrigento il 26/03/2015 ai nn. 5059/3875*

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:

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/06/2012 rep. 9661/2012 trascritta ad Agrigento il 11/09/2012 ai nn. 17934/1141 a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 80.000,00;

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/2011 rep. 4384/2011 trascritta ad Agrigento il 12/10/2011 ai nn. 21526/2389 a favore di Mercantile Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 95.000,00;

4.2.2. Pignoramenti: nessuno

4.2.3. Altri oneri: nessuno

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'interno dell'appezzamento di cui alla p.lla 24 del foglio 9 è presente un manufatto composto da una tettoia e un vano ipogeo di circa 19 mq di cui non sono state reperite Concessioni o Autorizzazioni edilizie.

Per tale motivo sono stati effettuati ulteriori accertamenti al fine di individuare l'epoca di costruzione dei manufatti.

Dall'esame del titolo di provenienza del 21/05/2007 rep. 26084 rogato dal notaio M. Borsellino si evince che viene trasferito il solo terreno individuato al foglio 9 p.lle 24 e 25 senza alcun riferimento a costruzioni ivi insistenti.

Dall'analisi cartografica eseguita sulla scorta delle riprese aerofotogrammetriche della zona risalenti al periodo anno 2005 non si rileva né la sagoma del manufatto edilizio né dell'invaso presente all'interno del lotto, mentre su orto-foto eseguite successivamente (anno 2009) si riesce a notare la presenza della sagoma edilizia nella posizione attuale e nell'ortofoto successiva (anno 2010) del laghetto.

Per cui in definitiva si può affermare che il manufatto è stato realizzato tra il 2007 (anno dell'acquisto) e il 2009.

Difficoltà riscontrate:

Dalla certificazione di destinazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico comunale CDU N. 12 del 01/02/2023 si è riscontrato che i terreni ricadono in zona territoriale omogenea "E – agricola" disciplinata dall'art. 20 punto 5 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale.

La tettoia occupa una superficie di circa 90 mq mentre il vano chiuso ipogeo circa 19 mq.

Per la regolarizzazione dello stesso, tenendo conto della destinazione urbanistica del lotto in esame (agricola), è possibile presentare richiesta di permesso in sanatoria ai sensi della L.R. 16/2016 i cui costi si assumono forfettariamente pari ad € 5.000,00 che verranno detratti dal valore finale di

stima.

4.3.1. Conformità catastale:

I terreni risultano censiti al NCT foglio 9 p.lle 24-25 in qualità uliveto e pascolo. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza della tettoia e del vano interrato che non risultano censiti.

Pertanto è possibile presentare atti di aggiornamento catastale i cui costi si stimano forfettariamente pari ad € 1.500,00 da detrarre dal valore finale di stima.

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:

6.1 Attuali proprietari:

XXX con sede in Ribera C.F. E P.IVA 02047440843

6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale ditta proprietaria gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 21/05/2007 rep. 26084/6010 Notaio Matteo Borsellino trascritto ad Agrigento il 24/05/2007 ai nn. 13779/9076 da potere di XXX.

Ai suddetti comproprietari, in ragione di ½ ciascuno, i terreni sono pervenuti in parte (mappale 25) con atto di compravendita del ai rogiti del notaio Pelella del 09/03/2006 rep. 47818 reg. in Sciacca il 20/03/2006 al n. 458 ed in parte (mappale 24) con atto di compravendita rogato dallo stesso notaio del 05/10/2006 rep.48657 reg. in Sciacca il 30/10/2006 al n. 1777.

7. PRATICHE EDILIZIE*Nessuna***DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

Il fondo agricolo di cui al presente cespite è ubicato nel territorio del Comune di Ribera in c/da Scirinda, zona agricola posta a nord/est dell'abitato da cui dista circa 1 km.

L'appezzamento, dalla superficie catastale complessiva pari a mq. 13.320 , è composto dai mappali 24 e 25 confinanti tra loro a formare un rettangolo che confina a sud con strada di accesso interpodereale.

La giacitura del terreno è in pendenza lungo l'asse sud/est-nord/ovest.

Per quanto riguarda lo sfruttamento del suolo la superficie agraria risulta per metà circa occupata da un uliveto con alberi piantumati a sesto regolare mentre la restante parte è interessata dalla presenza di un laghetto per l'accumulo di acqua piovana, infine nella porzione più a monte sono ubicati una tettoia di circa 90mq a copertura di uno spazio destinato a zona pranzo con arredi fissi in pietra di tufo e forno a legna oltre che un vano ipogeo chiuso ricavato all'interno di un affioramento roccioso.

Tali manufatti usufruiscono di un piazzale pertinenziale pavimentato con masselli autobloccanti.

Il fondo è privo di recinzione ad eccezione della zona occupata dal laghetto che risulta parzialmente recintata.

Infine si rileva che nella mappa catastale, all'interno della porzione di lotto ricadente sulla particella 24, è presente una sagoma identificata con il numero 258 di mappale censita come fabbricato rurale ed intestata a terzi.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie p.lla 24	6090 mq		
Superficie p.lla 25	<u>7230 mq</u>		

Sommano **13320 mq**

Tettoia 90 mq

Vano ipogeo 19 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 bene 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:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Secondo i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si registrano prezzi unitari di circa 3-5 €/mq

Mentre per quanto attiene la tettoia costituita da semplice struttura leggera

si assume un valore di €/mq 40,00 da estendere anche al vano ipogeo.

Per cui in base a quanto sopra ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare

terreno agricolo	€/mq. 5,00
tettoia e accessori	€/mq. 40,00

Per cui si ha:

Vm *terreno* = €/mq. 5,00 x 13320 mq. = € 66.600,00

Vm *manufatti* = €/mq. 40,00 x 109,00 mq. = € 4.360,00

Quindi il valore di mercato dei beni ammonta ad **€ 70.960,00**
euro (settantamilanovecentosessanta/00)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 15% per

assenza di garanzia per vizi occulti € 10.644,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica € 5.000,00

Oneri di regolarizzazione catastale € 1.500,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 53.546,00

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 del bene in c.t. = € 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00)

Racalmuto, 06/06/2023

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



**Beni in Bivona (AG)
c/da Moscamento-Carnicola**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A Terreno agricolo sito in Bivona c/da Moscamento-Carnicola identificato al NCT foglio 9 p.lle 214-218 propr. per la quota di 1/1 a nome della ditta "XXX"

Identificati in catasto:

N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
25	214	<i>Pascolo</i>	2	1 06 00	€ 10,95	€ 3,28
25	218	<i>Seminativo</i>	4	86 90	€ 13,46	€ 3,59

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U., a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e del sopralluogo effettuato in data 05/01/2023, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Bivona (AG) c/da Casino

Caratteristiche zona: *zona agricola*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree agricole*

Principali collegamenti pubblici: S.P. n. 34

La zona non offre servizi

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel territorio di Bivona nelle vicinanze del lago di Magazzolo e più precisamente nella zona agricola posta a sud-ovest dell'abitato da cui distano circa 6 km. Vi si arriva dal centro urbano di Bivona percorrendo la S.P. N. 34 in direzione Ribera.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *Provvedimento esecutivo sequestro preventivo della Procura della Repubblica del 12/03/2015 rep. 11381/2008 trascritto ad Agrigento il 26/03/2015 ai nn. 5059/3875*

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:

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/06/2012 rep. 9661/2012 trascritta ad Agrigento il 11/09/2012 ai nn. 17934/1141 a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 80.000,00;

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/2011 rep. 4384/2011 trascritta ad Agrigento il 12/10/2011 ai nn. 21526/2389 a favore di Mercantile Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 95.000,00;

4.2.2. Pignoramenti:

nessuno

4.2.3. Altri oneri:

nessuno

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

All'interno del lotto è presente un manufatto edilizio che ricade sul mappale 218, probabilmente a servizio della cava di sabbia ivi insistente in precedenza. Tale fabbricato, ad una elevazione fuori terra, è costituito da due vani con struttura in muratura portante di vecchia realizzazione ed ha una superficie totale di circa 40mq.

A tal proposito si è richiesta al comune di Bivona eventuale documentazione urbanistica relativa al manufatto, ma come da nota ricevuta da parte dell'Ufficio comunale non si è riscontrata alcuna concessione o autorizzazione edilizia.

Pertanto si è esaminato il titolo di provenienza del 21/05/2007 rep. 26084 rogato dal notaio M. Borsellino dal quale si evince che viene trasferito il solo terreno individuato al foglio 25 p.lle 214-218 senza alcun riferimento a costruzioni ivi insistenti.

Tale fabbricato non è censito in catasto, ma dall'analisi cartografica eseguita sulla scorta delle riprese aerofotogrammetriche della zona risulta leggibile la sagoma di un manufatto edilizio posto in prossimità del lato sud del mappale 218.

In particolare è stata acquisita copia di ingrandimento fotogrammetrico edito dall'IGM inerente il foglio 266 fotogramma n. 406 strisciata VII riferito al volo del 19/05/1968, dalla quale si evince la presenza della sagoma edilizia del fabbricato verosimilmente della stessa forma e consistenza di quella attuale. Detta riproduzione fotografica si riporta anche in allegato.



Difformità riscontrate:

Nessuna

4.3.1. Conformità catastale:

I terreni sono censiti al NCT foglio 25 p.lle 214-218 in qualità di pascolo e seminativo, mentre non risulta censito il manufatto edilizio ivi insistente sulla particella 218. Pertanto è necessaria la presentazione di atti di aggiornamento catastale per l'inserimento in mappa e denuncia al catasto urbano i cui costi di regolarizzazione ammontano ad € 1.500,00 da detrarre dal valore finale di stima. Si precisa che il fabbricato potrà essere censito in categoria F/2 "unità collabenti".

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:

6.1 Attuali proprietari:

XXX con sede in Ribera C.F. E P.IVA 02047440843

6.2 Provenienza nel ventennio:

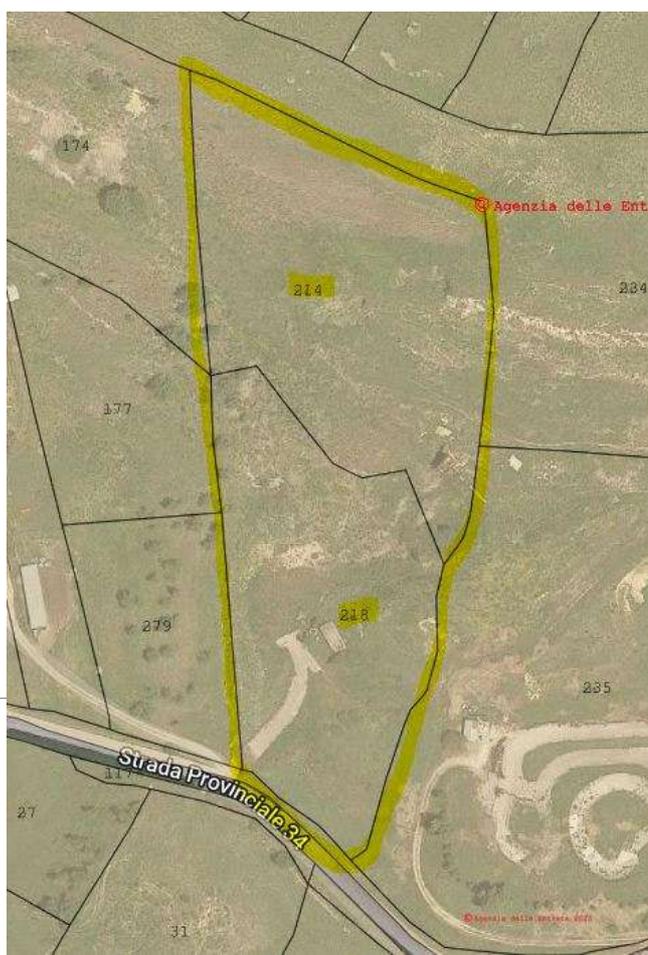
All'attuale ditta proprietaria gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 13/12/2007 rep. 26671/6439 Notaio Matteo Borsellino trascritto ad Agrigento il 21/12/2007 ai nn. 34151/23561 da potere di XXX.

Quest'ultimo ha acquisito la proprietà del fondo in forza di successione legittima in morte XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI



Il fondo agricolo di cui al presente cespite è ubicato nel territorio del Comune di Bivona in c/da Moscamento-Carnicola, zona agricola posta a sud est dell'abitato da cui dista circa 6 km.

L'appezzamento, di forma trapezoidale, è composto dai mappali 214-218 confinanti tra loro e prospiciente

quest'ultimo la S.P. n. 34 da cui avviene l'accesso al fondo. La superficie catastale complessiva pari a mq. 19.290 e

la giacitura del terreno in pendenza lungo l'asse nord-sud.

Come detto il fondo ha accesso diretto dalla strada provinciale da cui è separato tramite recinzione metallica e cancello mentre gli altri lati non risultano delimitati.

Una stradella interna pavimentata in calcestruzzo conduce al manufatto edilizio insistente all'interno del mappale 218 costituito da un vecchio edificio in muratura ad una sola elevazione fuori terra con copertura a doppia falda inclinata. Le condizioni di manutenzione sono pessime in quanto parte della copertura è crollata e gli infissi risultano mancanti. Il manufatto occupa una superficie coperta pari a mq. 40,00 circa.

Per quanto riguarda lo sfruttamento del suolo la superficie agraria risulta incolta e caratterizzata, nella porzione del mappale 214, da residui dello sfruttamento della preesistente cava di sabbia, conglomerati poligenici e calcare detritico. La cava fa parte del Distretto Minerario di Caltanissetta e ad oggi risulta tra l'elenco delle cave dismesse in quanto l'autorizzazione ambientale risulta scaduta nel 2012.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona *territoriale omogenea "E – verde agricolo" disciplinata dall'art. 39 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale.*

Per tutte le prescrizioni di zona si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bivona del 17/03/2023.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie p.lla 214	10600 mq		
Superficie p.lla 197	<u>8690 mq</u>		

Sommano **19290 mq**

Fabbricato diruto 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'idonea 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 bene in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (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:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Secondo i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali non si sono reperite quotazioni immobiliari di terreni simili in zona per cui si sono consultati i Valori Agricoli Medi editi dall'Agenzia del Territorio per la zona di

Agrigento Regione Agraria N. 1 alla quale appartiene il Comune di Bivona riferiti all'annualità 2018 (ultima annualità disponibile).

I valori medi suddivisi per tipologia di coltura oscillano da un valore minimo di €/Ha 666,00 (incolto produttivo) ad €/Ha 19468,00 (frutteto).

In relazione alle possibilità di sfruttamento del suolo per la precedente attività di cava ivi insistente si ritiene di utilizzare il Valore agricolo massimo estendendolo all'intera superficie della proprietà in considerazione anche della presenza della costruzione rurale di circa 40,00mq.

Per cui in base ai valori riscontrati ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

terreno agricolo €/Ha. 19.468,00

Per cui si ha:

$Vm \text{ terreno} = \text{€}/\text{mq. } 1,95 \times 19290,00 \text{ mq.} = \text{€ } 37.615,50$

Quindi il valore di mercato dei beni ammonta ad **€ 37.615,50**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti € 5.642,32

Oneri di regolarizzazione catastale € 1.500,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 30.473,18

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 del bene in c.t. = € 30.500,00 (trentamilacinquecento/00)

Racalmuto, 07/06/2023

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp is from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P. P. DELLA PROVINCIA DI MESSINA' and contains the following text: 'Carmela Linda Cino', 'N. 1418', 'Sezione A', and 'Architettura'. There is also a small logo with the letters 'Aa' inside the stamp.

**Beni in Sciacca (AG)
c/da Nadorello**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A Terreno agricolo sito in Sciacca c/da Nadorello identificato al NCT foglio 34 p.lla 33 propr. per la quota di 1/2 a nome della ditta “XXX”

Identificati in catasto:

N.C.T.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
34	33	<i>Pascolo</i>	3	4 43 00	€ 34,32	€ 11,44

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata C.T.U., a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e del sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Sciacca (AG) c/da Nadorello

Caratteristiche zona: *zona agricola*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree agricole*

Principali collegamenti pubblici: S.P. n. 37

La zona non offre servizi

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel territorio di Sciacca e più precisamente nella zona agricola posta a nord est dell'abitato da cui distano circa 9 km. Il lotto di terreno si trova tra i comuni di Sciacca e Caltabellotta, vi si arriva percorrendo la S.P. 37 per poi proseguire sul strade interpoderali.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- *Provvedimento esecutivo sequestro preventivo della Procura della Repubblica del 12/03/2015 rep. 11381/2008 trascritto ad Agrigento il 26/03/2015 ai nn. 5059/3875*

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:

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/06/2012 rep. 9661/2012 trascritta ad Agrigento il 11/09/2012 ai nn. 17934/1141 a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 80.000,00;

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/07/2011 rep. 4384/2011 trascritta ad Agrigento il 12/10/2011 ai nn. 21526/2389 a favore di Mercantile Leasing S.p.A. con sede in Firenze;*

Importo totale ipoteca: € 95.000,00;

4.2.2. Pignoramenti:

nessuno

4.2.3. Altri oneri:

nessuno

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalla certificazione di destinazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico comunale CDU prot. N. 4708 del 25/01/2023 si è riscontrato che il terreno ricade in zona territoriale omogenea "E1 – aree agricole" disciplinata dall'art. 52 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale.

Inoltre rientra.

- *all'interno dell'area sottoposta a Vincolo Idrogeologico, nella Sez. II della planimetria allegata al R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923*
- *per la maggiore estensione nella fascia di rispetto dei 150,00ml del Vallone "Lazzarino di sotto" che risulta vincolato ai sensi dell'art. 142-comma1, lett.c del D. Lgs N. 42 del 22/01/2004*
- *in parte all'interno dell'area definita a " Geomorfologia: Dissesto e pericolosità" del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)*
- *per intero nell'area sottoposta a vincolo Archeologico così come risulta dalla scheda dei "Siti Archeologici" n. 151 denominata "SC_09" allegata al Piano Paesaggistico*
- *risulta interessata dal Piano Paesaggistico, approvato giusto DA 64/GAB del 30/09/2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia Supplemento ordinario N.48 del 29/10/2021*

Per tutte le prescrizioni di zona si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sciacca.

Inoltre dall'esame dei titoli di provenienza del 21/05/2007 rep. 26084 e del 25/09/2009 rep.28174 rogati entrambi dal notaio M. Borsellino si evince che viene trasferito il terreno individuato al foglio 34 p.lla 33 ivi compreso un fabbricato rurale di vecchia costruzione completamente diruto.

Tale fabbricato non è censito in catasto, ma dall'analisi cartografica eseguita sulla scorta delle riprese aerofotogrammetriche della zona risulta leggibile la

sagoma di un manufatto edilizio posto nel lato ovest del lotto dalle dimensioni di 5m per lato circa con un'impronta al suolo di 25 mq circa.

In particolare è stata acquisita copia di ingrandimento fotogrammetrico edito dall'IGM inerente il foglio 266 fotogramma n. 377 strisciata V riferito al volo del 19/05/1968, dalla quale si evince la presenza della sagoma edilizia del fabbricato verosimilmente della stessa forma e consistenza di quella attuale. Detta riproduzione fotografica si riporta anche in allegato.



Stralcio volo IGM anno 1968

Difformità riscontrate:

Nessuna

4.3.1. *Conformità catastale:*

Il terreno è censito al NCT foglio 34 p.la 33 in qualità di pascolo, mentre come detto non risulta censito il manufatto edilizio.

Pertanto è necessario un aggiornamento catastale per l'inserimento in mappa della sagoma edilizia e il censimento in categoria catastale F/2 (unità collabenti) i cui costi di regolarizzazione ammontano complessivamente ad €

1.500,00 che verranno detratti dal valore finale di stima.

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:

6.1 Attuali proprietari:

XXX con sede in Ribera C.F. E P.IVA 02047440843

6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale ditta proprietaria gli immobili sono pervenuti relativamente alla quota di 1/10 con atto di compravendita del 25/09/2009 rep. 28174 racc.7539 Notaio Matteo Borsellino trascritto ad Agrigento il 29/09/2009 ai nn. 24305/19256 ed in parte per la restante quota di 4/10 a seguito di atto di compravendita sempre ai rogiti del notaio M. Borsellino del 04/02/2009 rep. 27688 racc. 7181 trascritto ad Agrigento il 06/02/2009 ai nn. 3601/2972 da potere di XXX.

A quest'ultima il bene era pervenuto per la quota di 1/2 (la restante quota è stata acquistata con il medesimo rogito da XXX con atto di acquisto notaio M. Borsellino del 11/06/2008 rep. 27173 reg. a Sciacca il 12/06/2008 al n. 135 e trascritto ad Agrigento il 17/06/2008 ai nn. 14989/10747 da potere di XXX.

7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Il fondo agricolo di cui al presente cespite è ubicato nel territorio del Comune di Sciacca in c/da Nadorello, zona agricola posta a nord est dell'abitato da cui distano circa 9 km.

L'appezzamento, di forma irregolare, è composto dal singolo mappale n. 33 dalla superficie catastale di 44.300 mq. La giacitura del lotto è in pendenza rappresentato da una porzione collinare caratterizzata da suolo con diversi affioramenti rocciosi. L'accesso al fondo avviene da strada interpoderale che si diparte dalla S.P. N. 37 e per quanto riguarda lo sfruttamento del suolo la superficie agraria risulta incolta anche in relazione al notevole dislivello presente. Nella zona più a monte in prossimità del confine ovest è presente un rudere di circa 25mq costituito da residui di una semplice muratura perimetrale e privo di copertura.

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade in zona E1-aree agricole rimandando per le prescrizioni specifiche al certificato di destinazione urbanistica allegato.

TABELLA GENERALE COMPUTO SUPERFICI:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Superficie p.lla 33	44300 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'idonea 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 bene 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.

Secondo i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali non si sono reperite quotazioni immobiliari di terreni simili in zona per cui si sono consultati i Valori Agricoli Medi editi dall’Agenzia del Territorio per la zona di Agrigento Regione Agraria N. 7 alla quale appartiene il Comune di Sciacca riferiti all’annualità 2018 (ultima annualità disponibile).

I valori medi suddivisi per tipologia di coltura oscillano da un valore minimo di €/Ha 1211 (pascolo) ad €/Ha 47587,00 (agrumeto).

In relazione alle limitate possibilità di sfruttamento del suolo, all’orografia (notevole dislivello) che agli affioramenti rocciosi presenti che ne limitano le possibilità agricole, si ritiene di applicare un valore ad ettaro pari ad € 5.000,00

Per cui in base ai valori riscontrati ed in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare si ritiene di applicare i seguenti valori unitari:

terreno agricolo € /Ha. 5.000,00

Per cui si ha:

Vm terreno = €/mq. 0,50 x 44.300,00 mq. = € 22.150,00

Quindi il valore di mercato dei beni ammonta ad € 22.150,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 15% per

assenza di garanzia per vizi occulti

e per maggiore difficoltà di vendita di quote indivise € 3.322,50

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 18.827,50

Valore della quota indivisa pari a 1/2 € 9.413,75

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 del bene in c.t. = € 9.400,00 (novemilaquattrocento/00)

Racalmuto, 13/06/2023

IL C.T.U.

Arch. Carmela Linda Cino



TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 3/2013

ESPERTO

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

Documentazione fotografica
Lotto 1

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Stabile
Curatore: Dott. A. Li Calzi



ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE IMMOBILI



PIAZZALE CENTRALE CON PESA A PONTE



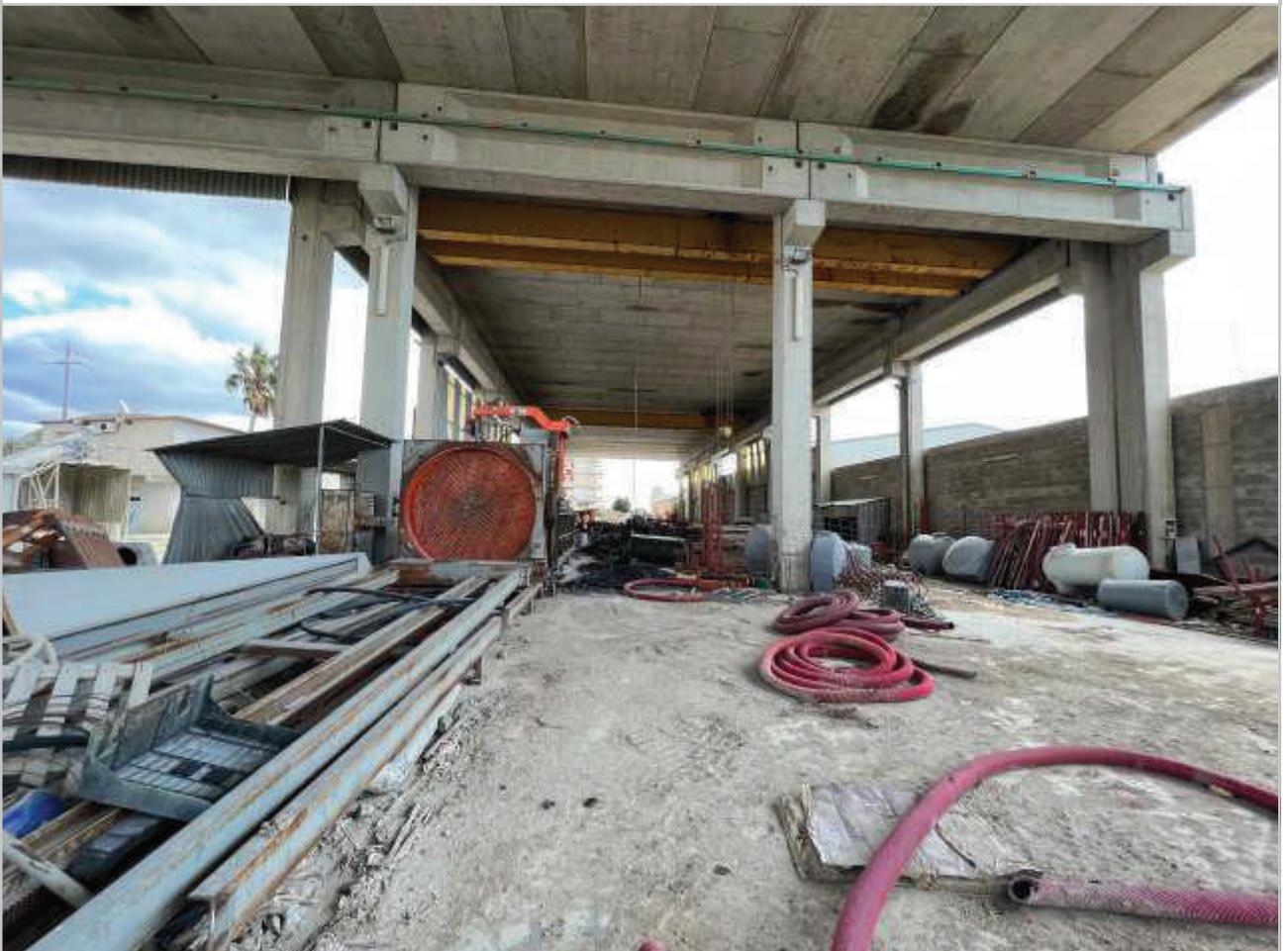
VISTA DEL PIAZZALE E DEI CAPANNONI



ACCESSO CARRABILE



CAPANNONE LATO SUD





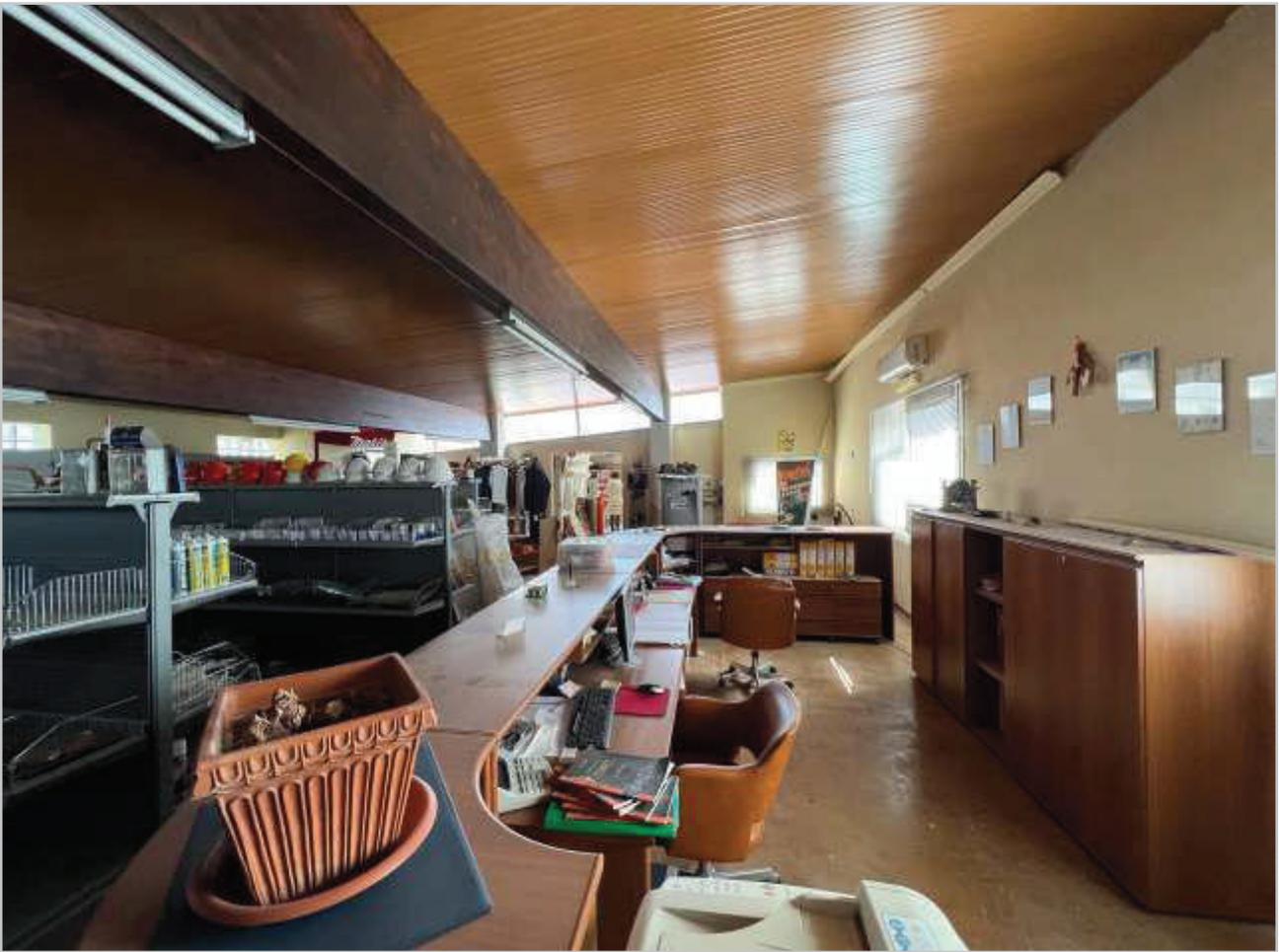
CAPANNONE LATO OVEST





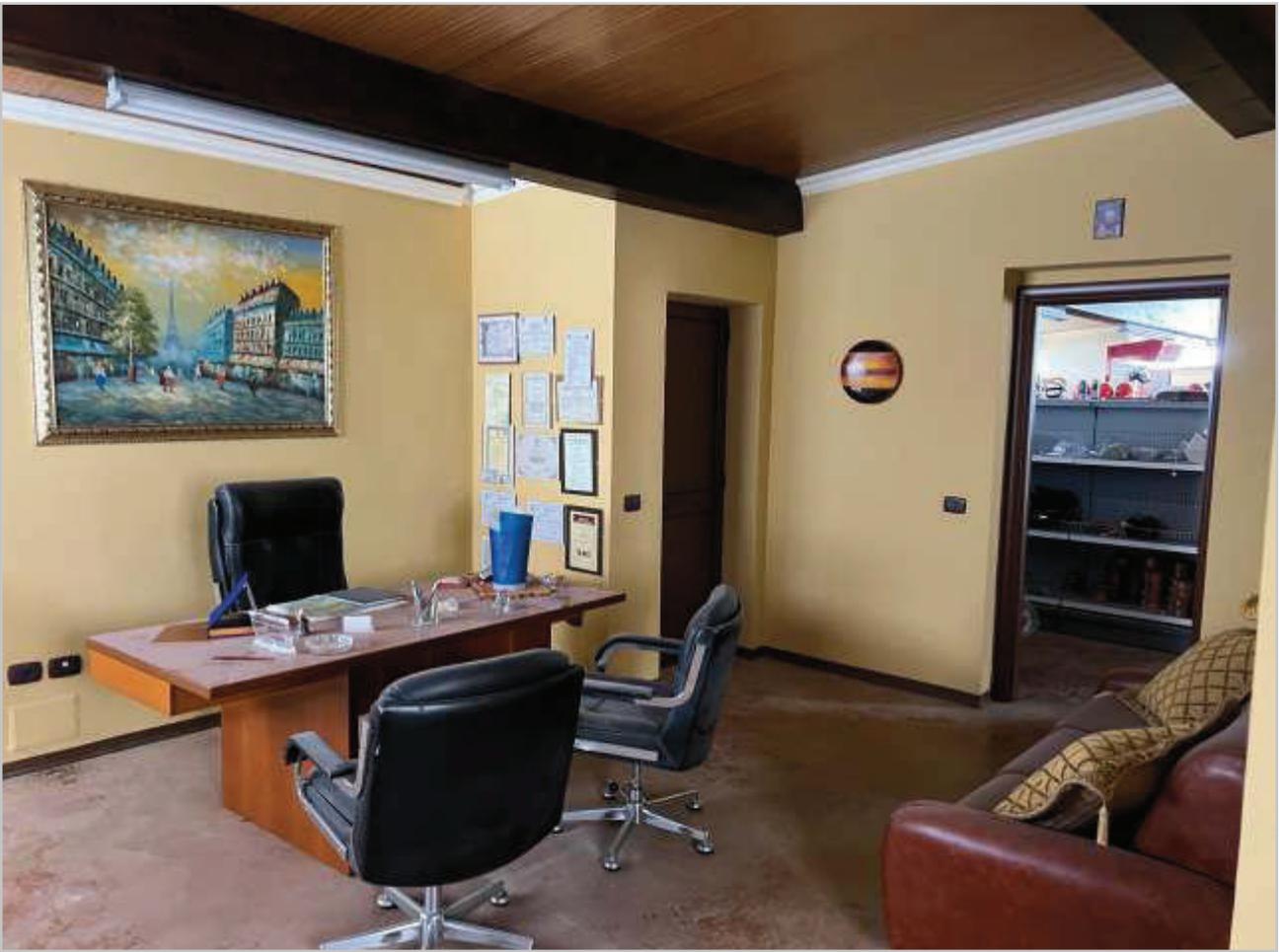
VISTE PORZIONE DI FABBRICATO





AREA RIVENDITA PIANO PRIMO



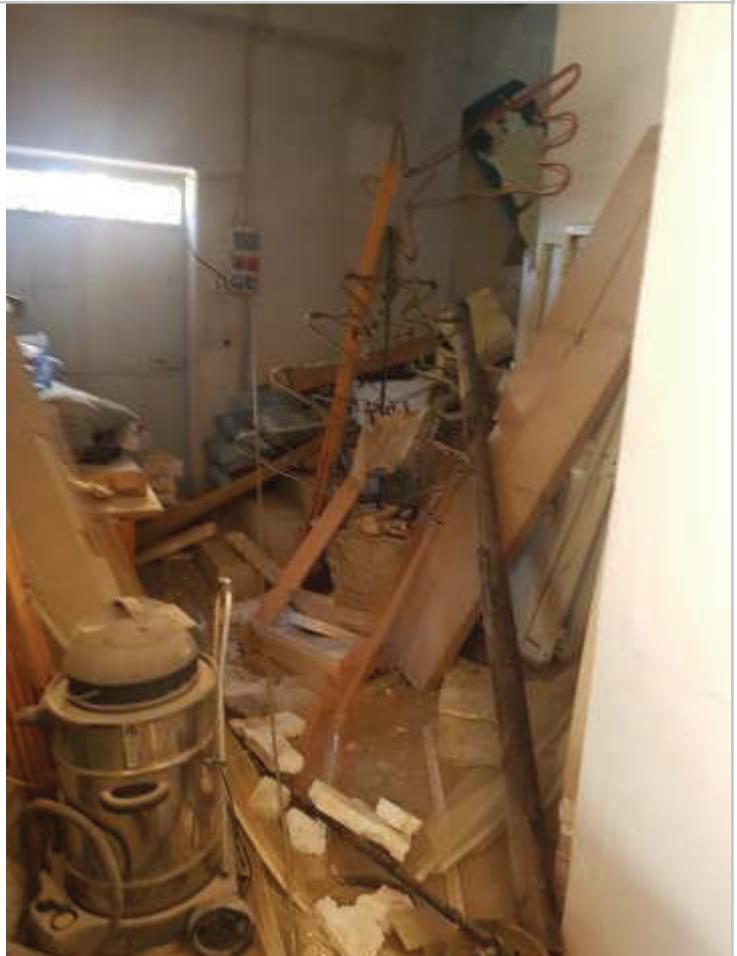


VANO UFFICIO E SERVIZI PIANO PRIMO





LOCALI MAGAZZINO PIANO TERRA





VISTE ESTERNE LOCALI MAGAZZINO E UFFICIO PIANO TERRA E RIALZATO - FABBRICATO CONDOMINIALE





VISTE INTERNE MAGAZZINO





VISTE DEL LOCALE MAGAZZINO CON SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA AL PIANO RIALZATO E SERVIZIO IGIENICO



TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 3/2013

ESPERTO

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

Documentazione fotografica
Lotto 2

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Stabile
Curatore: Dott. A. Li Calzi



ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE
LOTTO



VISTA DEL LOTTO DI TERRENO



VISTE DEL FONDO E ACCESSO ALL'INVASO ARTIFICIALE





VISTE PIAZZALE D'INGRESSO AL FONDO





PIAZZALE ANTISTANTE IL MANUFATTO





VISTE INTERNE TETTOIA





ACCESSO E LATO NORD/EST DELLA TETTOIA





ACCESSO E VANO INTERNO



TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 3/2013

ESPERTO

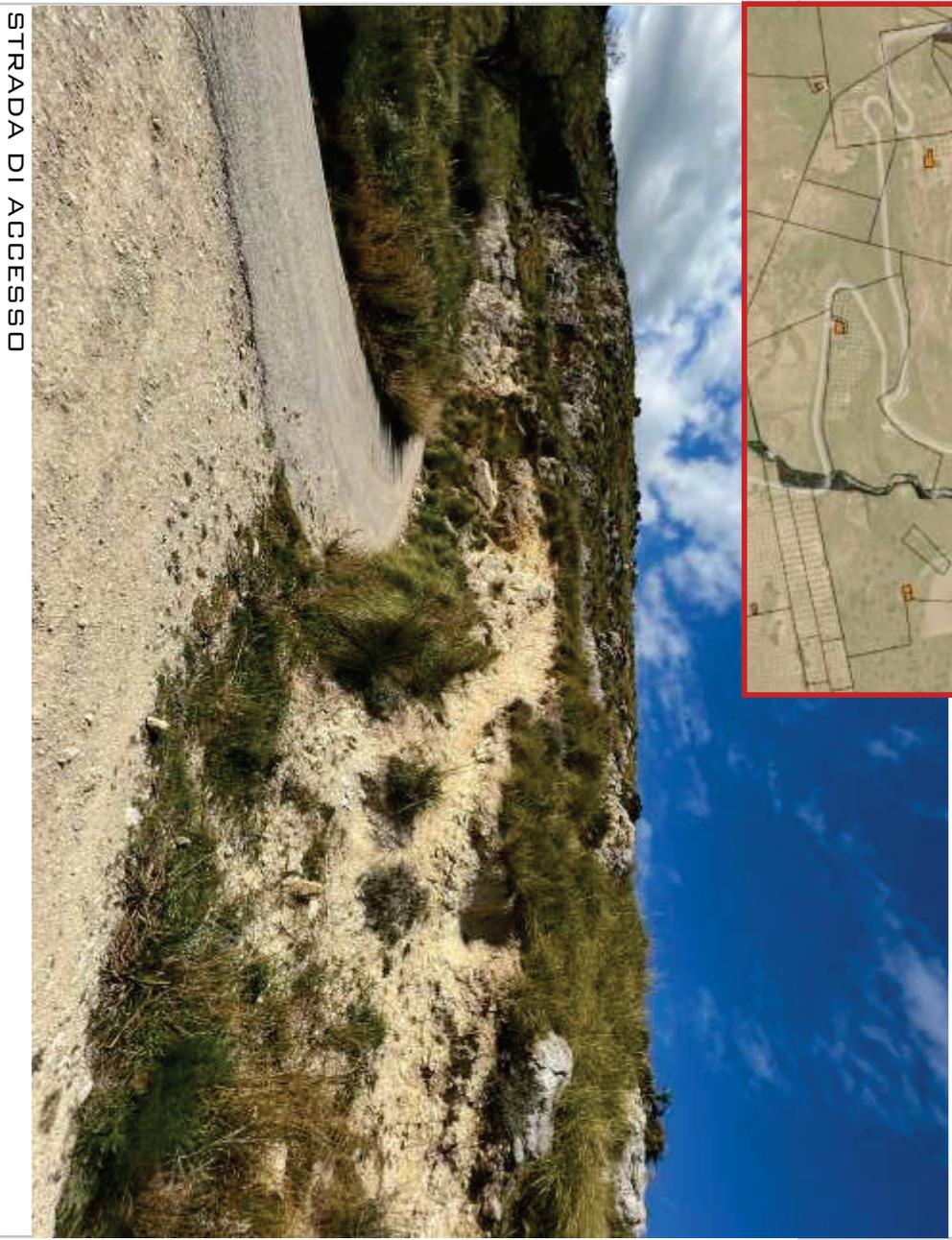
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

Documentazione fotografica
Lotto 3

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Stabile
Curatore: Dott. A. Li Calzi



ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE
TERRENO ED ESTRATTO MAPPA
CATASTALE



STRADA DI ACCESSO



VISTE LOTTO DI TERRENO





VISTE LOTTO DI TERRENO





VISTE LOTTO DI TERRENO





VISTE LOTTO DI TERRENO



TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 3/2013

ESPERTO

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

Documentazione fotografica
Lotto 4

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Stabile
Curatore: Dott. A. Li Calzi



ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE
TERRENO ED ESTRATTO MAPPA
CATASTALE



STRADA DI ACCESSO E VISTA DEL LOTTO

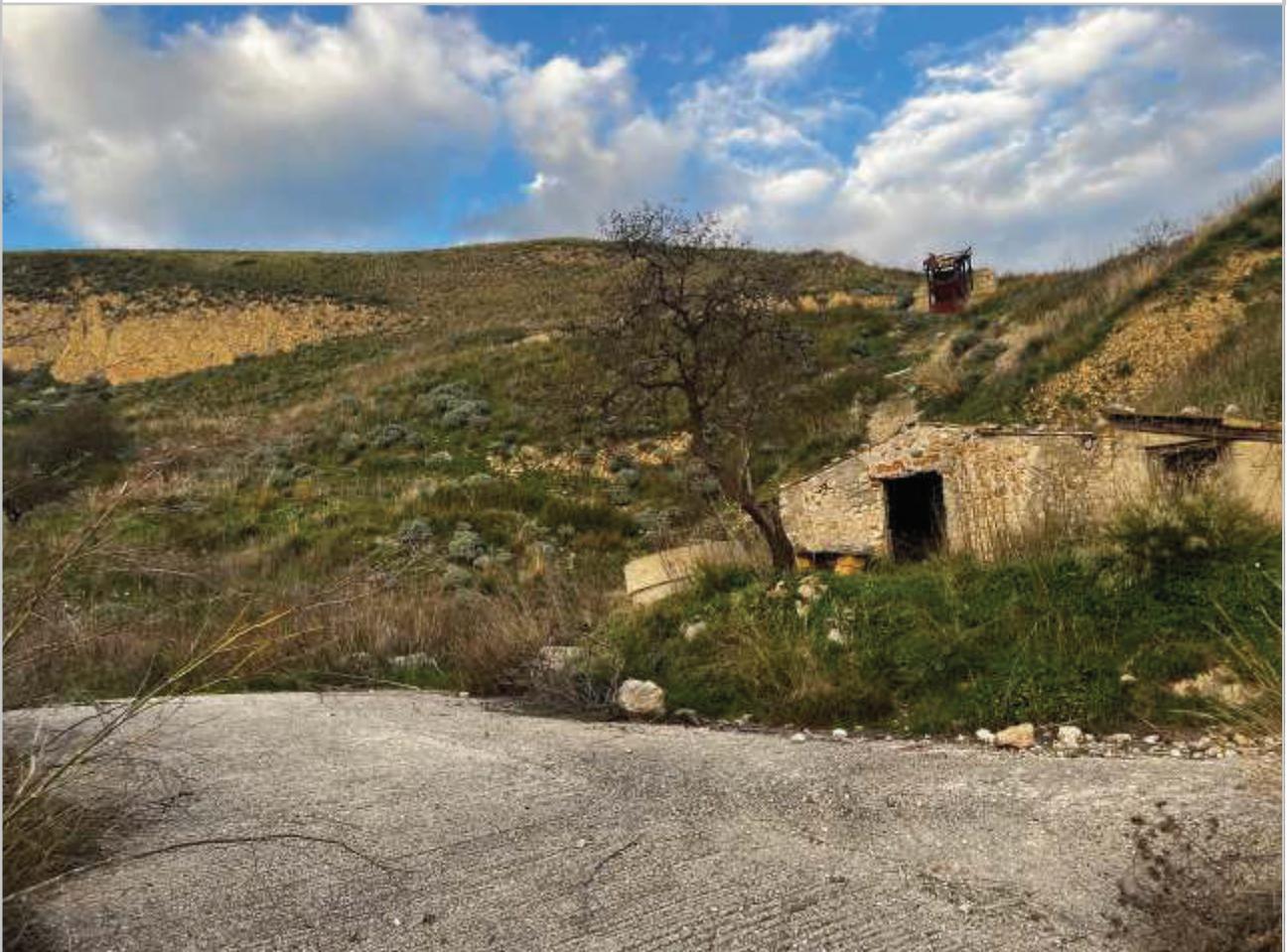


VISTE DEL LOTTO DI TERRENO





VISTE DEL MANUFATTO





VISTA DEL LOTTO E STRADA INTERNA DI ACCESSO



TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

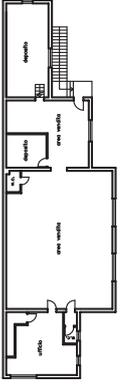
FALLIMENTO N° 3/2013

ESPERTO

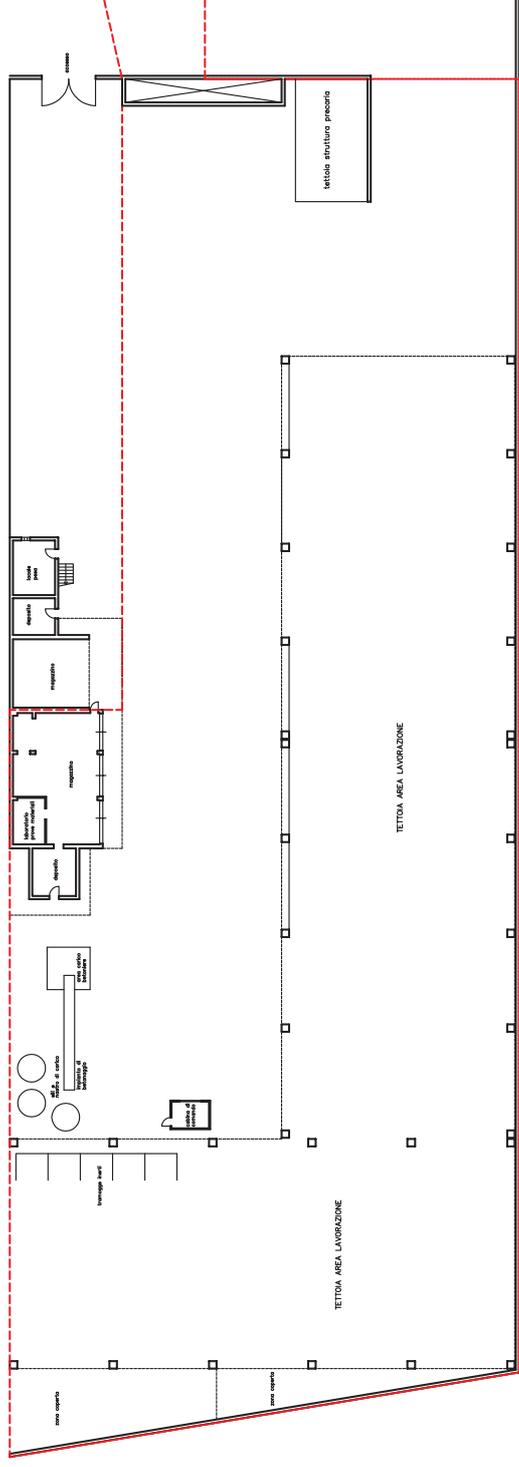
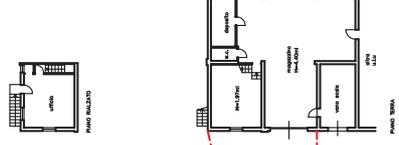
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

Elaborati Grafici
Lotto 1

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Stabile
Curatore: Dott. A. Li Calzi



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 3/2013

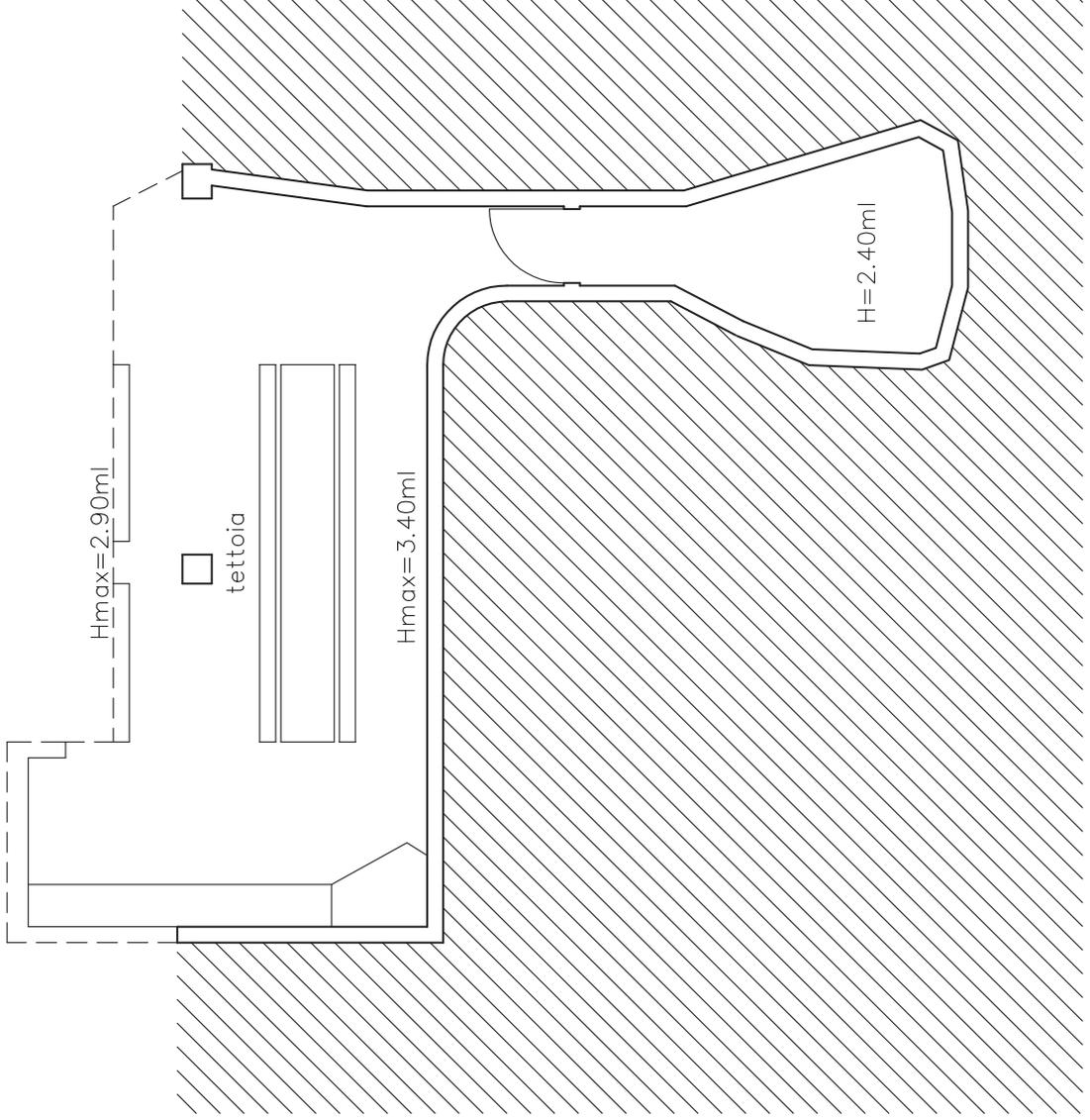
ESPERTO

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

Elaborati Grafici
Lotto 2

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa V. Stabile
Curatore: Dott. A. Li Calzi

piazzale pertinenziale



PIANO TERRA



TAV.	OGGETTO	SCALA
	PIANTA LOTTO 2	1:100