

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO N° 23/2023

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Esperto Stimatore

Arch. Carmela Linda Cino

Via Don Luigi Sturzo n°31 92020 Racalmuto (AG) tel
e fax: 0922/941420

Giudice Delegato: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa S. Capitano
Curatore: Dott. F. Cigna

Beni in Licata
Via Torregrossa (c/da Cannelle)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Opificio costituito da capannone industriale, fabbricato uffici e impianto deposito carburanti agricoli sito in Licata Via Torregrossa identificato al NCEU foglio 77 p.lla 942 sub. 1, 2 e 5 ed al NCT Foglio 77 p.lla 812 propr. a nome della società - *OMISSIS* -

Identificati in catasto:*N.C.E.U. Comune di Licata*

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
77	942	1	T	A/10	1	4 vani	€ 376,00
	942	2	/	F/3	/	/	/
	942	5	T	C/2	2	80mq	€ 227,24

N.C.T. Comune di Licata

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
77	812	/	Seminativo	1	Ha 00.06.11	€ 4,42	€ 0,95

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 dal sopralluogo effettuato in data 03/06/2025, redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Licata Via Torregrossa

Caratteristiche zona: *zona periferica*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche extraurbane*

Principali collegamenti pubblici: Strade urbane - S.S. n. 115

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio di Licata e più precisamente nella zona posta a nord/ovest del centro urbano nei pressi dello svincolo della SS 115 in Via Torregrossa. Vi si arriva percorrendo la strada provinciale e la Via Palma.

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

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento edilizio del 20/02/2007 rep. 22982 notaio G. Sarzana registrato a Licata il 06/03/2007 al n. 192 serie 1 con il quale viene vincolata la superficie di 2.365,02 mq ad inedificabilità di cui 259 mq destinato a parcheggio esterno a servizio del fabbricato da realizzare.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3. Altri 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 l'opificio è stato realizzato a seguito di D.I.A. N. 349/2006 (Prot. 43498 del 26/10/06) sul terreno di cui all'ex mappale n. 596 oggetto di piano di lottizzo/convenzione amministrativa rep. n. 76 del 08/07/2005 trascritto il 15/07/2005 ai nn.17458/11489, che prevedeva la realizzazione di un deposito per una superficie di mq 80 (corpo "A") e un opificio/capannone di mq 724,50 in struttura prefabbricata (corpo "B").

Successivamente la D.I.A. N. 318/2007 (Prot. N.45482 del 30/10/2007) ha interessato un progetto di variante del solo corpo "A" con modifica di prospetti e destinazione d'uso di una porzione della costruzione da deposito ad ufficio. Inoltre con S.C.I.A. N. 374/2011 (Prot. N. 45512 del 11/11/2011) si è richiesto un ulteriore cambio di destinazione d'uso da uffici ed annesso deposito ad attività artigianale (riparazione di computer ed apparecchiature elettroniche) del solo fabbricato di cui al Corpo "A".

Infine D.D. N. 48/16 del 02/02/2012 è stato rilasciato Certificato di agibilità ed autorizzazione allo scarico per la sola unità immobiliare oggetto di varianti. In riferimento invece all'impianto di distribuzione carburanti si è trovato che lo stesso è stato realizzato a seguito di presentazione di S.C.I.A. n. 154/2012 con prot. N. 24055 del 21/05/2012. In particolare si è segnalata la realizzazione di n. 4 serbatoi interrati e n. 4 colonnine e relativa impiantistica. Si precisa inoltre che la porzione di piazzale pavimentato di fronte l'accesso ovest del lotto insiste sulla particella catastale n. 812 e che la stessa, secondo il progetto di cui alla D.I.A. n.349/2006 risulta destinata ad opere di urbanizzazione quali verde e parcheggio (mai realizzate) e che è stato acquisito il relativo certificato di destinazione urbanistica nel quale è precisato che tale mappale ricade in zona territoriale D2 produttiva-artigianale.

Diffornità riscontrate:

Dall'esame degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi precedentemente menzionati non si sono riscontrate diffornità relativamente al corpo "A" ad

eccezione della presenza del locale accessorio esterno WC in aderenza allo stesso ma realizzato con struttura precaria in lamiera metallica e di facile rimozione.

Tuttavia in merito al corpo “B” si segnalano difformità nella porzione di costruzione destinata ad uffici sia per l’esistenza di un piano superiore non previsto in progetto e relativo vano scala nonché in merito alla distribuzione interna che nella configurazione delle aperture sui prospetti.

Anche gli accessi sulla via Torregrossa risultano difformi rispetto alle previsioni progettuali.

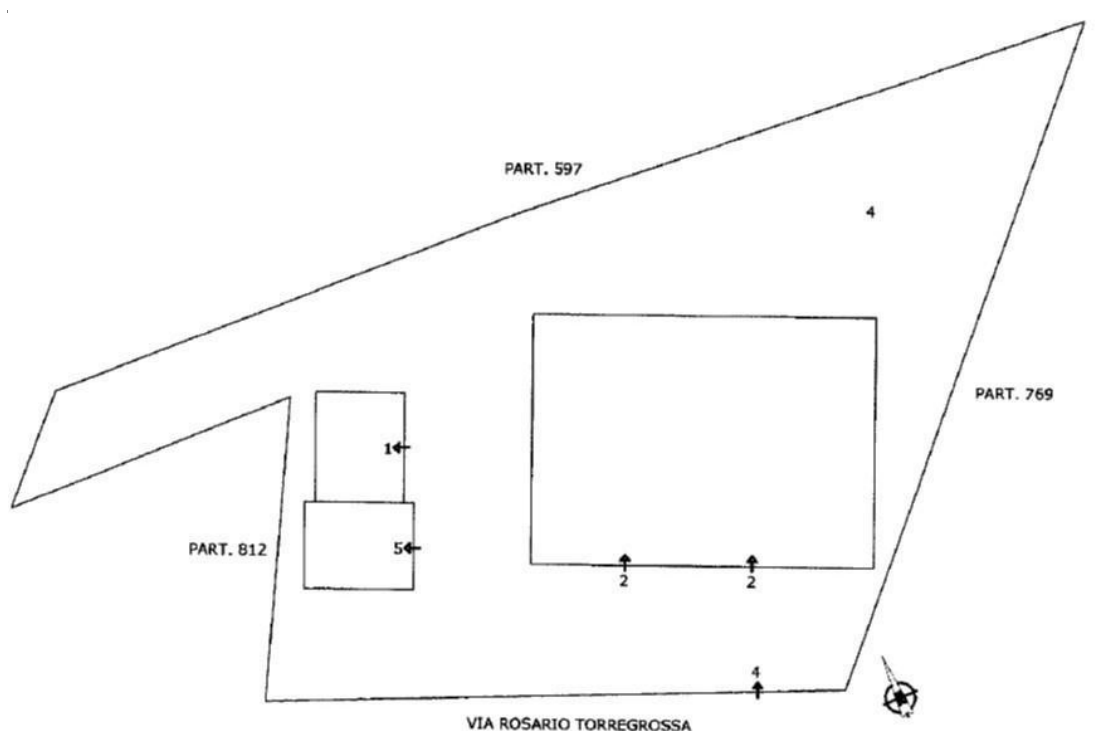
Infine dalla documentazione fornita dagli uffici comunali nulla è stato trovato in merito alla tettoia metallica a protezione dell’impianto di distribuzione carburanti né in relazione ad alcuni piccoli vani tecnici destinati probabilmente alla protezione di impianti posti lungo il confine con la via Torregrossa e composto da n. 2 manufatti ad una sola elevazione fuori terra e che occupano una superficie lorda pari a mq. 6 circa.

In ragione di quanto asservito con l’atto di vincolo edilizio del 20/02/2007 rep. 22982 le superfici esterne sono soggette a vincolo di inedificabilità e pertanto non è possibile regolarizzare ulteriori manufatti oltre quelli previsti in progetto essendo invece regolarizzabili modifiche a prospetti o distribuzione interne e/o accessi ai volumi assentiti.

Pertanto verranno detratti dal valore finale di stima i costi da sostenere per l’eliminazione dei corpi di fabbrica non sanabili quali tettoia distributore e locali tecnici per impianti e per la presentazione di SCIA per diversa distribuzione interna e variazione aperture del capannone prefabbricato e accessi al lotto che si determinano forfettariamente in complessivi € 8.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Il compendio immobiliare in esame è registrato al N.C.E.U. come segue:



foglio 77 p.lla 942 sub. 1 categoria A/10 (uffici e studi privati), foglio 77 p.lla 942 sub. 2 categoria F/3 (unità in corso di costruzione) foglio 77 p.lla 942 sub 5 categoria C/2 (magazzini e locali deposito) oltre sub. 4 che risulta bene comune non censibile (area pertinenziale).

Difformità riscontrate:

In merito all'unità di cui al sub 5 la categoria catastale non risulta congrua con lo stato di fatto in quanto trattasi della tettoia a protezione dei distributori di carburante. Pertanto da censite in categoria C/7 se dotata di autonoma capacità reddituale.

Vi è da dire che l'intero classamento andrebbe rivisto in relazione alla destinazione industriale del lotto ed ai manufatti ivi insistenti come ad esempio colonnine di distribuzione, cisterne interrato ecc legati all'attività di distributore di carburante. (cat. D/7 o similare).

La scheda planimetrica dell'unità immobiliare di cui al subalterno 5 non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto censito come magazzino in luogo della pensilina distributore carburante.

È possibile procedere alla regolarizzazione catastale di tali difformità mediante presentazione di atto di aggiornamento i cui costi ammontano forfettariamente ad € 600 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:

	Attuali proprietari	Proprietà per la quota di
1	- OMISSIS - Con sede il - OMISSIS - P.IVA - OMISSIS -	1/1

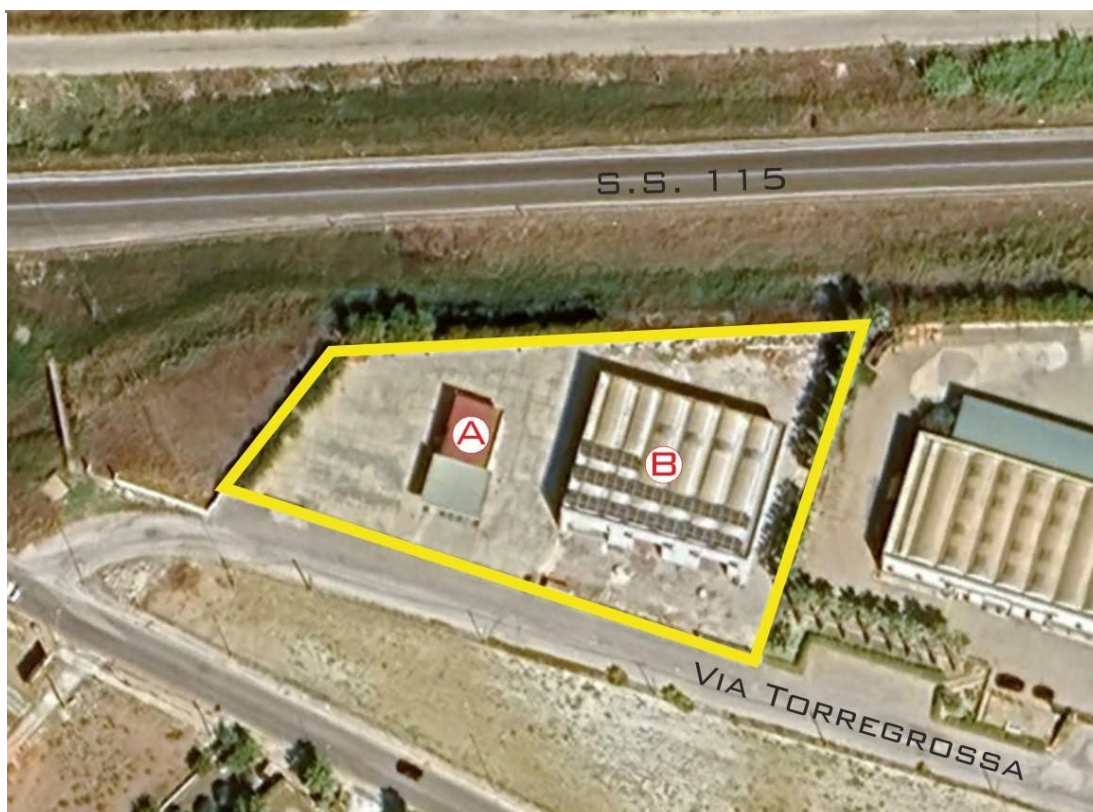
6.2 Provenienza nel ventennio:

All'attuale ditta proprietaria il bene è pervenuto per averlo costruito su terreno acquisiti con atto di compravendita del 28/12/1999 rep. 6428 ai rogiti del notaio G. Sarzana di Licata trascritto ad Agrigento il 20/01/2000 ai nn. 1101/935 da potere di - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -.

7. PRATICHE EDILIZIE

- DIA N. 349/2006 (realizzazione opificio)
- DIA N. 318/2007 (variante corpo uffici)
- SCIA N. 374/2011 (cambio destinazione d'uso corpo uffici)
- Agibilità N. 116/2011 - Determina dirigenziale n. 47 del 02/02/2012 (corpo uffici)
- Autorizzazione SCIA N. 154/2012 (realizzazione serbatoi e colonnine)

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI



Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un lotto sul quale insiste un fabbricato adibito ad uffici con vano deposito (corpo edilizio individuato con la lettera “A”) e un capannone (indicato con la lettera “B”) con struttura prefabbricata. In aderenza al piccolo fabbricato è posta una tettoia a protezione di un impianto di distribuzione carburanti agricoli con n. 4 colonnine e relative cisterne interrato.

Il corpo “A”, realizzato con struttura in c.a. e copertura piana, all'interno si compone di n. 2 vani ufficio, deposito/ripostiglio con accesso indipendente dall'esterno e servizio igienico con antibagno. Il tutto per una superficie complessiva lorda di 80 mq circa e un'altezza interna di 3,00 ml.

Per quanto attiene invece le rifiniture queste sono costituite da pavimentazione in piastrelle di ceramica, superfici murarie intonacate e rifinite nei colori bianco e azzurro, impianti in sottotraccia ed infissi esterni in alluminio con accessi protetti da grate metalliche. L'accesso al deposito è invece chiuso con saracinesca metallica carrabile.

Nella zona antistante il suddetto fabbricato è presente l'area di distribuzione carburante servita da n. 4 colonnine per erogazione di gasolio e copertura con pensilina metallica a protezione di un'area di circa 80 mq.

In aderenza al lato ovest del fabbricato è inoltre presente una pannellatura in lamiera al cui interno è stato attrezzato un servizio igienico con tubazione sopra traccia e pezzi sanitari in appoggio al prospetto stesso.

Per quanto attiene invece il capannone industriale prefabbricato questo si compone di una prima porzione di circa 560 mq con altezza interna di ml. 7.50 attualmente in corso di definizione ovvero mancante delle porte carrabili esterne e dell'impianto elettrico ma rifinita nelle pareti, nella pavimentazione industriale in calcestruzzo e nelle finestrate lungo tutti i lati.

E' presente, come detto, una seconda porzione di dimensioni minori, frazionata all'interno della stessa sagoma della costruzione, su due livelli (piano terra e primo) mancante però di tutte le rifiniture interne (pavimentazione, serramenti, impianti ecc. I due livelli sono collegati da scala interna in c.a. anch'essa da rifinire, i locali sono da destinare probabilmente ad uffici. La superficie lorda di questa zona è pari a mq. 160 circa per piano. Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Completa l'impiantistica del capannone un impianto fotovoltaico di circa 12 Kw posto sulla copertura ed orientato sul lato Sud.

Per quanto riguarda invece l'intera area industriale questa occupa una superficie complessiva di mq. 3500 circa di cui 1600mq pavimentata in calcestruzzo e la restante superficie livellata con ghiaia. I confini sono delimitati su tutti i lati da muro in c.a. e recinzione metallica mentre gli accessi esterni sono garantiti da due ampi cancelli di ingresso scorrevoli e carrabili oltre ad un ingresso pedonale.

Infine sulla copertura del capannone è stato installato un impianto fotovoltaico.

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.
Fabbricato uffici corpo A	68,50 mq	1	68,50 mq
Tettoia	80,00 mq	0,30	<u>24,00mq</u>

Sup. comm.			92,50 mq
Capannone industriale (h=7,50)	562,05 mq	1	562,05 mq
Porz. capannone PT (h=.3,50)	163,53 mq	0,50	81,76 mq
Porz. capannone P1 (h=.2,80)	136,23 mq	0,50	<u>68,11</u> mq
Sup. comm.			711,92 mq
Area di pertinenza totale	3500 mq		
Sedime fabbricati	-890 mq		
Totale area netta	2610 mq	0.10 fino a 25mq	2,5mq
		0.02 su residuo	<u>51,70</u> mq
		Sup. omogeneizz.	54,20 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.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'OMI e di quella cartografica GEOPOLI riferite al 1° semestre 2025 si evince che per la zona in esame, ovvero Periferica/via Palma/Campobello/SS115, le quotazioni per capannoni e magazzini commerciali si attestano tra un valore minimo di €/mq 340 ed un valore massimo di €/mq 480 in stato conservativo normale.

Non vi sono quotazioni per immobili destinati ad uffici per i quali si ritiene possibile l'equiparazione con tipologie residenziali di cui si rilevano valori del tutto similari.

Per quanto riguarda invece i valori di mercato forniti dagli operatori immobiliari locali si sono rilevate poche quotazioni per immobili similari (seppur meglio rifiniti) con prezzi variabili da 500 a 700 €/mq al lordo di un margine di contrattazione.

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:

capannone industriale €/mq 550,00 e
fabbricato uffici

Per cui si ha:

Vm1= €/mq. 550,00 x 711,92 mq.	= € 391.556,00	Vm2=
€/mq. 550,00 x 92,50 mq.	= € 50.875,00	
Totale	= € 442.431,00	

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

<i>Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti</i>	€ 66.364,65
<i>Oneri per la regolarizzazione urbanistica</i>	€ 8.000,00

Oneri per la regolarizzazione catastale € 600,00

8.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra € 367.466,35

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 risulta essere pari a:

Valore in c.t. = € 367.450,00

(trecentosessantasettemilaquattrocentocinquanta/00)

Racalmuto, 17/12/2025

IL C.T.U.

Arch. ~~Carmela~~ Linda Cino

