

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Daniele Gallucci**

**R.Es. n. 2/2015 promossa da**

**Unicredit s.p.a. VS Soggetto A + altri 1**

**C.T.U. Arch. Sabrina Zora**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2**

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - *tel. 349/8662923*



# 1. RISPOSTA AI QUESITI

## 1.1 QUESITO N.3

**Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:**

**a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa**

- complesso agricolo – zootecnico per la produzione di uova, sito in Collesano, c/da Ogliastro s.n.c., costituito da due corpi di fabbrica identificati in seguito come:

CORPO B-B1: immobile a due elevazioni fuori terra così composto:

- una parte del piano terra della porzione B del fabbricato è costituita da un ufficio, zona selezione e confezionamento uova, zona carico, deposito imballi, servizi e mensa;
- un'altra parte del piano terra (porzione B1) destinato a mangimificio;
- il piano primo della porzione B del fabbricato è costituito da uffici, servizi, alloggio con cucina, bagno e camera da letto, deposito imballi.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



CORPO C2: immobile destinato alle batterie di gabbie per ovaiole composto da un piano terra e da un piano seminterrato per lo stoccaggio della pollina.

- fondo rustico sito in Collesano, c/da Ogliastro s.n.c., costituito da terreni (seminativo 2) per una superficie complessiva di 178.472,00 mq

Il lotto complessivamente è distinto al N.C.E.U. del comune di Collesano con i seguenti dati:

Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
6	288		D/10			19.560,00

Fg.	P.IIa	Qualità à Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito (€)				
				Ha ca	are ca	Domini cale	Agrario	
6	280	SEMINATIVO	2	16	44	54	764,40	254,80
6	282	SEMINATIVO	2		83	69	38,90	12,97
6	284	SEMINATIVO	2		24	16	11,23	3,74
6	286	SEMINATIVO	2		32	33	15,03	5,01

Gli immobili risultano catastalmente intestati al Soggetto A per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

Dal sopralluogo effettuato il lotto 2 ricade in c/da Ogliastro anche se è indicato catastalmente e nell'atto di pignoramento come c/da Agliastro. La descrizione dei beni pignorati sia nell'atto di pignoramento sia nella relazione notarile risulta esatta e consente l'inequivoca individuazione degli stessi.

***b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.***

Il complesso avicolo è ubicato a circa 7,5 km dall'imbocco per la S.S. 113 e quindi facilmente raggiungibile. Al complesso si accede dalla

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



S.P. 128 che collega il Comune di Lascari al Comune di Collesano (foto n.158)

#### CORPO B-B1:

Il corpo di fabbrica B-B1 è costituito da una porzione B a due elevazioni fuori terra destinata a uffici, servizi per il personale, imballaggio uova, deposito e carico - scarico merci. Ad esso è contigua la porzione B1 ad un'unica elevazione fuori terra destinato a mangimificio (foto dal n. 26 al n. 32). Esso presenta due altezze interne differenti 7,35 m e 10,35 m. Le due porzioni di fabbricato sono indipendenti e collegate fra loro da un giunto di costruzione e non comunicanti all'interno. La porzione B1 destinata a mangimificio è illuminato da finestre a vasistas sui lati ovest ed est, presenta un portone di ingresso scorrevole per l'accesso degli automezzi. Il pavimento è in battuto di cemento.

La struttura di entrambe le porzioni è in cemento armato, solai misti latero-cemento e tompagnamento con laterizio alleggerito tipo Poroton. La copertura è piana per entrambe le porzioni di fabbrica a differente altezza.

Il piano terra della porzione B è composto da un ingresso, un vano ufficio, la sala mensa, un ripostiglio, n. 2 servizi del personale dotati di antibagno, n.2 disimpegni, un'area di selezione e imballaggio uova, una zona di carico e scarico, un deposito confezioni. Il piano primo è composto da: n. 2 uffici, n. 2 servizi per il personale dotati di antibagno, un vano adibito a direzione, n. 4 disimpegni, un altro ripostiglio e una zona per il custode, costituita da una cucina, un bagno e una camera da letto; infine una zona adibita a deposito imballi.

Il piano terra con il piano primo sono collegati da una scala posta nella zona nord del fabbricato (foto n. 35) e da un'altra scala ad unica rampa posta nella zona centrale (foto n. 141), in corrispondenza

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



del deposito confezioni. La prima è rivestita in travertino e dotata di ringhiera, la seconda non presenta rivestimenti.

L'ufficio 1 (foto dal n. 38 al n. 42) al piano terra è illuminato da una finestra prospiciente sul lato ovest e presenta due finestre scorrevoli con vista sull'area di selezione e imballaggio uova. Il pavimento dell'ingresso (foto n. 37) e dell'ufficio 1 risulta e le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura. L'area selezione e imballaggio uova (foto dal n. 44 al n. 62) non presenta rivestimenti del pavimento invece le pareti sono rivestite con piastrelle 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di circa 2,00 m. Sul pavimento è presente una griglia per la raccolta delle acque di pulizia. È illuminata da tre finestre in alluminio a vasistas prospicienti sul lato est e tre sul lato ovest. La zona di carico (foto n. 63 al n. 69) presenta una doppia altezza (7,10 m e 3,50 m). È illuminata da due finestre in alluminio a vasistas prospicienti sul lato ovest; è altresì presente un'apertura dotata di portone scorrevole per l'accesso dei mezzi. Anche gli accessi all'area selezione uova e alla zona deposito confezioni sono dotati di portone scorrevole a doppia anta. Dalla zona di carico si accede al deposito imballi al piano primo (foto n. 62). La zona di deposito confezioni (foto n. 70 al n.76) è illuminata da quattro finestre a vasistas in alluminio prospicienti sul lato est e la sua altezza interna è di 3,50 m. Questi due ambienti presentano un pavimento in battuto di cemento e le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura.

Dall'ingresso e dall'area selezione uova si accede alla zona mensa e servizi del personale (foto n. 77). La mensa (foto nn. 80 e 81) è illuminata da una finestra scorrevole in alluminio prospiciente sul lato nord ed è dotata di uscita di emergenza, invece il ripostiglio (foto dal n. 83 al n. 86) non è illuminato da luce naturale. Entrambi gli ambienti presentano un rivestimento alle pareti con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,10 m. I servizi (foto dal n. 90 al n. 93 dal n. 97 al n. 100) sono dotati di lavabo e piatto doccia nell'antibagno e di vaso igienico, bidet e lavabo nel bagno. Anche le pareti sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,10 m. I servizi sono illuminati da finestre a

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



vasistas prospicienti sulla lato nord. Il disimpegno 2 (foto n. 89) è dotato di un'altra uscita di emergenza sul lato est. I pavimenti risultano rivestiti e le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura.

Al piano primo l'ufficio 2 (foto dal n. 108 al n. 111) prende luce dal lato ovest da una finestra a battente in alluminio. I servizi (foto nn. 105, 106, 116) presentano un rivestimento alle pareti con piastrelle fino ad un'altezza di 2,30 m e sono dotati di lavabo, bidet e vaso igienico nel bagno, e di lavabo nell'antibagno. Sono in ceramica bianca e sia il wc, sia il lavabo sono ad azionamento non manuale. Sono illuminati da finestre scorrevoli in alluminio prospicienti sul lato nord.

L'ufficio 3 (foto nn. 113, 114) è illuminato da una finestra e da una porta finestra prospicienti su un balcone lato nord. Il vano direzione (foto nn. 117, 118, 119) invece è illuminato da due finestre sul lato nord e da una sul lato est. La cucina (foto dal n. 122 al n. 124) è illuminata da una finestra lato est e presenta un rivestimento alle pareti con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,10 m. Anche il bagno 5 (foto n. 125) presenta un rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di circa 2,30 m ed è dotato di lavabo, bidet vaso igienico, piatto doccia in ceramica bianca e box doccia; è altresì illuminato da una finestra sul lato est. La camera da letto (foto nn. 126, 127) è anch'essa illuminata da una finestra sul lato est. Questi ambienti presentano pavimento rivestito, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura. Gli infissi sono in alluminio, le finestre sono dotate di tapparelle con cassonetto a scomparsa, le porte sono in legno tamburato. La zona di deposito imballi (foto dal n. 134 al n. 148) si presenta come un unico ambiente illuminato da finestre sia sul lato est sia ovest, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e i soffitti sono rivestiti con intonaco civile per interni e tinteggiatura. È presente un portone scorrevole a due ante prospiciente sulla zona di carico al piano terra.

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



In ultimo, dal punto di vista impiantistico il corpo B è munito di: impianto elettrico sotto traccia a norma; impianto idrico – sanitario; impianto di scarico acque reflue in vasche settiche, impianto antincendio ad estintori. Nelle zone di lavorazione l'impianto elettrico è realizzato con canalizzazione esterna.

## CORPO C2

È un capannone ad un'elevazione fuori terra destinato alle batterie di gabbie delle ovaiole (foto dal n. 5 al n. 14). La struttura è in acciaio zincato, le pareti sono costituite da pannelli tipo sandwich prefabbricati, la copertura a due falde inclinata è realizzata con capriate in ferro e pannelli tipo sandwich prefabbricati. Il capannone presenta quattro accessi: uno più grande lato ovest con portone scorrevole a due ante, due ingressi sul lato sud e uno sul lato nord. Sul lato sud ed est sono presenti ventilatori - estrattori d'aria, invece sul lato nord sono presenti pannelli umidificatori. È presente una tettoia sotto la quale è disposto il tunnel di essiccazione di trasporto pollina al locale seminterrato adibito alla maturazione e stoccaggio della pollina. Ha un'altezza di circa 6,60 m, è aperto sui lati nord ed est, non presenta rivestimento con intonaco civile e il pavimento è in battuto di cemento.

Sono altresì presenti vasche di accumulo acque per riserva idrica e locale adibito a centrale elettrica.

La superficie commerciale lorda del complesso, calcolata a lordo dei muri perimetrali, e di quelli interni, ivi incluso le superfici scoperte e i balconi computati per il 25% e per il 10% la corte esclusiva, risulta pari a:

	<i>Sup. utile (mq)</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>
<i>Corpi B - B1</i>	<i>996,05</i>	<i>1.148,57</i>

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



Corpo C2	1.598,20	1.601,01
Corte esclusiva		15.669 x 0.1=1.567,00
<b>TOTALE - p.lla 288</b>		<b><u>4.316,58</u></b>

**Sup. commerciale totale = mq 4.316,58**

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalla norma UNI 10750.

Relativamente al presente lotto sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi (All. E – Tavola n. 1) e le planimetrie catastali (All. L).

In particolare al piano primo del corpo B nel prospetto sud risulta la presenza di una porta finestra al posto di una finestra e viceversa, le due finestre presenti in corrispondenza del corpo scala al piano terra e al piano primo (prospetto nord) sono state sostituite con una sola finestra posta in mezzera (foto n. 1).

Per la regolarizzazione delle difformità descritte, viene prevista la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali, quantificata in € 700,00.

la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per la presentazione della pratica ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, per la regolarizzazione delle difformità e per la redazione di un nuovo docfa.

Ex Art. 13 compreso spese tecniche.....€ 3.500,00

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923





Docfa .....€ 700,00

**TOTALE € 4.200,00**

Il suddetto importo verrà detratto dal valore di stima.

**c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

L'immobile, di proprietà del Soggetto A, risulta non essere occupato.

**d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collesano lotto 2 ricade in zona "E" – Attività Agricole, pertanto si prevedono le seguenti norme di attuazione:

*"Comprende le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio comprese le aree destinate a Stalla Sociale in C/da Bovitello. Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari conduttori del fondo, delle cooperative agricole, dei coltivatori diretti o conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, nonché degli affittuari che ne hanno diritto. Sono quindi possibili: - costruzioni rurali; - costruzioni di annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per*

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi mangimi, concimi e prodotti agricoli per l'allevamento e il ricovero del bestiame, commisurati alla dimostrata capacità produttiva del fondo; - impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali ai sensi dell'art. 22 della L.R. N. 71/78 e ss.mm.ii.; - riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo di attività agroturistiche con possibilità di ampliamenti necessari alla nuova attività nei limiti di cui all'art.23 della L.R. N. 71/78; - riuso degli edifici esistenti per lo sviluppo di attività del turismo rurale ai sensi della normativa vigente in materia; - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno gabbionature, drenaggi, ecc.).

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Per l'attività edilizia relativa agli impianti elencati nel D.A. 5 Agosto 1994, n. 827/9 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente occorre acquisire, preventivamente, il nulla osta di cui all'art. 5 della L.R. 181 del 29.12.1981.

Il PRG si attua per intervento diretto con la concessione edilizia e la comunicazione al Sindaco. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne, di restauro, di risanamento conservati, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, nel rispetto delle norme sismiche e dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario max per le abitazioni:  $if = 0,03$  mc/mq;
- altezza max:  $H_m = 7,00$  ml;
- numero max di piani abitabili fuori terra:  $N = 2$ ;
- distanza minima dal confine: ml 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: ml 20,00;
- tipologia: del tipo isolato.

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero del

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



bestiame, per la conservazione di prodotti agricoli, per il ricovero di attrezzi agricoli, pozzi e vasche per l'irrigazione locali per pompe e contatori, etc, deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo, tenuto conto degli edifici già esistenti e comunque la superficie coperta interessata, non deve superare il valore di 0,01 mc/mq della superficie fondiaria. In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore a 1/5 dell'area interessata dalle costruzioni. Per tutte le costruzioni la distanza minima a protezione dei nastri stradali, sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68 n. 1404 con le integrazioni e modifiche del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

- ml 60 da autostrade;
- ml 30 da strade extraurbane secondarie provinciali;
- ml 20 da strade locali.

Inoltre le nuove costruzioni devono arretrarsi:

- dalle sponde dei corsi d'acqua, per una distanza di ml 10;
- dalle sorgenti, per le distanze contrassegnate in cartografia;
- dalle aree in cui ricadono le faglie, per una distanza di ml 10 dalle stesse;
- dalle discariche autorizzate, per le distanze fissate nell'apposito decreto;
- dalle fasce di rispetto del limite dei boschi, per l'ampiezza prevista dalla cartografia di Piano;
- dalla fascia di rispetto cimiteriale, per come indicato nella cartografia di Piano;
- dalla fascia di rispetto del depuratore per la distanza fissata dalle leggi vigenti in materia.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.”

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923



all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

**e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.**

Per quanto riguarda le formalità, i vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla Relazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria allegata agli atti.

**f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima)**

L'immobile non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica. Il costo per la redazione del Certificato è di circa 500 euro.

## **1.2 QUESITO N.4**

**Provveda inoltre l'esperto:**

**a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione).**

Non sono presenti dotazioni condominiali

**b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima**

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2**

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



## Corpi B-B1 e C2

Stima sintetica.

*Avendo preso in considerazione il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, si è fatta un'analisi del mercato per aziende agricole/zootecniche con caratteristiche simili sia su scala provinciale, sia su scala locale. Poiché le strutture sono state progettate con lo scopo di accogliere l'attività avicola, per una eventuale riconversione, necessitano di lavori di trasformazione. I dati forniti dall'Agenzia del territorio non sono stati presi in considerazione, in quanto non sono presenti indicazioni per la categoria a cui appartengono gli immobili oggetto di stima. Sono stati, altresì, consultati dott. agronomi che operano nel territorio e aziende agricole/zootecniche con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Da questa approfondita analisi di mercato emerge che il prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame è **P = 750,00 €/mq.***

Tale valore è giustificabile in funzione delle ragioni di seguito esposte: il complesso di recente costruzione, è tenuto in ottime condizioni e consente l'immediata operatività dell'impianto, il capannone è ad un'unica elevazione fuori terra, la corte esclusiva è costituita da terreno per lo più pianeggiante, consentendo l'accesso a mezzi anche di grandi dimensioni; sono altresì presenti macchinari a servizio del capannone che ne costituiscono dotazione per l'avvio dell'attività di produzione di uova.

Il c.t.u. precisa che, nonostante il suo mandato preveda la stima dei soli beni immobili, il valore di stima tiene conto della presenza delle attrezzature che consentono all'acquirente un'immediata messa a regime dell'attività avicola con un piccolo costo aggiuntivo di investimento dovuto all'acquisto di galline e mangimi. La vendita dei soli beni immobili, in assenza di talune attrezzature ne comporterebbe

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



una svalutazione, sia in termini di valore economico ma anche di possibile appetibilità da parte del mercato. Pertanto, nell'ipotesi di vendita senza le attrezzature necessarie all'attività avicola, quali: gabbie e relativi sistemi di automazione della rimozione pollina e trasporto uova, silos, macchinari per la selezione e confezione uova e quant'altro concerne l'attività suddetta, il valore di stima dovrà essere decurtato di circa **€ 250.000,00**.

Il complesso immobiliare da stimare ha una superficie commerciale pari a  $Stot = 4.316,58 \text{ mq}$

dove:

$V_{mu}$  = valore medio unitario di mercato

$Stot$  = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato del nostro immobile è:

$$V_m = \text{€/mq } 750 \times 4.316,58 \text{ mq} = \text{€ } 3.237.435,00$$

arrotondato per difetto a € 3.237.400,00

(euro tremilioniduecentotrentasettemilaquattrocentotrentacinque/00).

I costi che dovrà sostenere l'acquirente per sanare le irregolarità relative all'immobile oggetto della seguente stima il C.T.U. li ha quantificato a circa € 4.400,00

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: [sabriarchilegno@libero.it](mailto:sabriarchilegno@libero.it) - [sabrina.zora@archiworldpec.it](mailto:sabrina.zora@archiworldpec.it) - tel. 349/8662923



Valore finale. - Chiamiamo Vf il valore finale di stima precedentemente individuato, dedotti i costi per la regolarizzazione dell'immobile.

$V_f = V_v - \text{Spese di regolarizzazione degli abusi} = \text{€ } 3.237.400,00 - 4.700,00 = \text{€ } \mathbf{3.232.700,00}$  (euro tremilioniduentotrentaduemilasettecento/00)

### **Terreni p.lle 280-282-284-286**

Stima sintetica. Dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, valori agrari medi, si riscontra un valore medio di vendita di € 7.400,00 per ettaro

I terreni da stimare hanno una superficie pari a Stot = 17,8472 ettari

dove:

Vmu = valore medio unitario di mercato

Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato è:

$V_m = \text{€ } 7.400 \times 17,8472 \text{ mq} = \text{€ } 132.069,28$

arrotondato per difetto a **€ 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00).**

### **Conclusioni**

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923





La scrivente, in qualità di tecnico incaricato a redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto è emerso dal sopralluogo e dal rilievo dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione e la consistenza, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive:

**€ 3.232.700,00 +132.000,00 = 3.367.700,00**

**( euro tremilionitrecentosessantaquantromilasettecento/00)**

**c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.**

Nulla da riferire

Il c.t.u.

Arch. Sabrina Zora

C.T.U.: Arch. Sabrina Zora

Archilegno Design: Via Altarello n. 192 – 90135 Palermo (PA)

Contatti: sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

