

studio d'architettura e urbanistica

Arch. Roberto CAFA

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

**LOTTO PERITALE UNICO**

*Catasto terreni Comune di Sciacca (AG):*

*C/da Santa Maria - f.m. 51 - part.11e nn. 399 e 404.*

**UNITA' NEGOZIALE n. 1**

**immobili nn. 1 e 2**

**Tribunale di Sciacca**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento  
esecuzione immobiliari n. di ruolo generale 55/2023**

**ELABORATI**

**- RELAZIONE TECNICA CTU**

**TAV.**

**1**

**Il C.T.U.:**

**Arch. Roberto F. CAFA**





Allegato 3

**TRIBUNALE DI SCIACCA**  
**Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 55/2023**

CREDITORE PROCEDENTE KERMA SPV S.R.L.

**ASTE GIUDIZIARIE** *contro*

DEBITORE ESECUTATO "α" (si veda debitore in atti)



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA Veronca MESSANA**



CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. Pino RAIÀ

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**ASTE GIUDIZIARIE** **LOTTO UNICO**

Tipologia di immobile: n. due lotti di terreno;

Ubicazione: Comune di Sciacca (AG), C/da Santa Maria  
dati catastali F.M. 51 - Part.11e nn. 399 e 404



**Esperto stimatore: Arch. Roberto F. CAFA'**

Arch. Roberto F. CAFA'



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

**PREMESSA**

Con provvedimento del 29.03.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Veronica MESSANA nominava il sottoscritto Arch. Roberto F. CAFA', iscritto all'Albo degli Architetti al n. 1185 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 02.04.2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c. e preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Dott. Pino RAIA, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13.05.2024.

In data 05.06.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

**QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili nn. 1 e 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita UNICO che comprende gli immobili nn. 1 e 2 dell'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

1. piena proprietà di un lotto di terreno sito in Sciacca (AG), C/da Santa Maria, censito al C.T. del Comune di Sciacca al foglio 51, p.lla 399, superficie catastale mq 583,00;
2. piena proprietà di un lotto di terreno sito in Sciacca (AG), C/da Santa Maria, censito al C.T. del Comune di Sciacca al foglio 51, p.lla 404, superficie catastale mq 4.143,00.

**Diritti reali:**

Il diritto reale della S.n.C. esecutata (debitore "α") sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde, come certificato nella relazione notarile sostitutiva depositata dalla parte procedente, a quello in titolarità della piena proprietà della S.n.C. in forza di:

- atto di compravendita del 24.05.2004 in notaio Paolo DI PAOLA Rep. 21634/6121 trascritto alla Conservatoria di Agrigento il 31.05.2004 ai nn. 13752/10579 da

Arch. Roberto F. CAFA'

potere di "Mobilificio Bisette S.r.L..

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 1d)**.

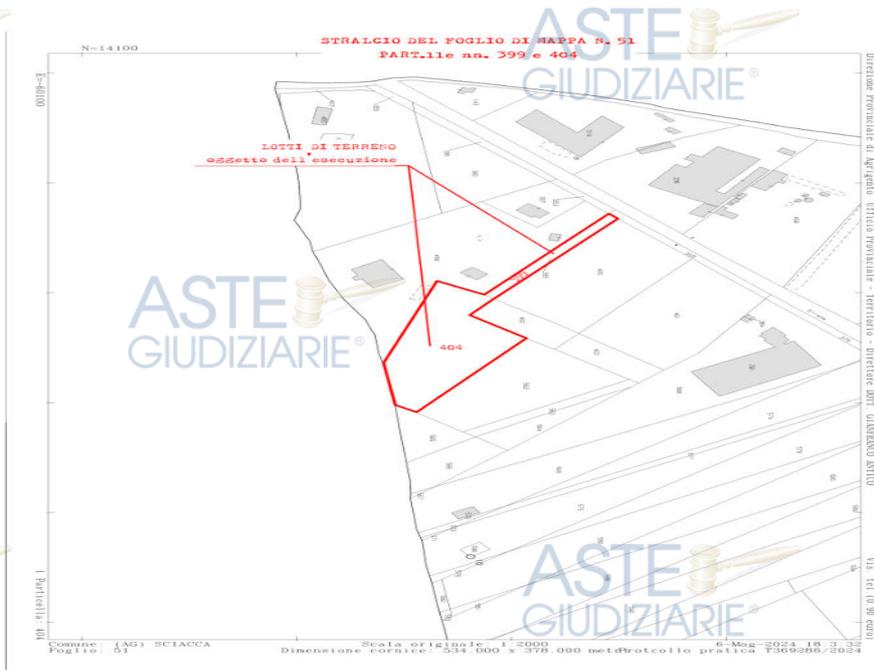
**Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale **(All.1a)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale



Arch. Roberto F. CAFA



**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto peritale è costituito da due appezzamenti di terreno, censiti al C.T. del Comune di Sciacca, al fg. 51, p.lle 399 e 404, superficie catastale rispettivamente mq 583,00 e 4.143,00:

- **Tipologia:** Terreno facente parte di un complesso industriale/commerciale (lavorazione e commercializzazione di materiale lapideo) di più ampia estensione.
  - **Ubicazione:** Sciacca (AG), C/da Santa Maria (zona del territorio di Sciacca destinata ad insediamenti industriali)
  - **Caratteristiche strutturali:** Terreni incolti utilizzati in parte come deposito espositivo di materiale lapideo.
  - **Accessi:** Si accede ai lotti pignorati attraverso il cancello di ingresso dell'attività commerciale adiacente.
  - **Confini:** Entrambe le particelle non risultano delimitate nella loro interezza da recinzioni o simili a parte il confine Nord e parte del confine Sud (si vedano allegati grafici e tavole fotografiche).
1. La PART. n. 399 confina a Nord-Ovest con strada provinciale n. 37; a Est con part. n. 404 anch'essa pignorata e di proprietà dello stesso debitore "α"; a Nord con part. n. 400 di altra proprietà; a Sud con part. n. 459 di altra proprietà e attraverso la quale oggi si accede ai lotti pignorati;
  2. La PART. n. 404 confina a Nord-Ovest con part. 399 anch'essa pignorata e di proprietà dello stesso debitore "α" e con part. 402 in testa catastalmente all'erario dello Stato; a Nord con part. 562 di altra proprietà; a Est con part.lle nn. 90 e 5 del fm n. 69, di altra proprietà; a Sud con part. n. 459 di altra proprietà e attraverso la quale oggi si accede ai lotti pignorati;
- **Pertinenze:**
  - **Composizione interna:** Terreno incolto utilizzato come deposito di materiali lapidei e in parte inutilizzato. All'interno della part.lla n. 404 insiste una piccola tettoia in metallo di cui non è agli atti nessuna documentazione, sotto la quale sono posizionati macchinari utili alla lavorazione dei materiali lapidei.
  - **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** Le condizioni alla data del sopralluogo risultano accettabili e si renderebbe necessaria unicamente la normale scerbatura stagionale quando necessaria.



• Fotografie dei luoghi:



TERRENI C/da Santa Maria



FM 51 - PART. 399



FM 51 - PART. 399



Arch. Roberto F. CAFA'



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAFA' ROBERTO FORTUNATO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 291fc3





TERRENI C/da Santa Maria

FM 51 - PART. 399



FM 51 - PART. 399



Arch. Roberto F. CAFA'





TERRENI C/da Santa Maria

FM 51 - PART. 404



Arch. Roberto F. CAFA'



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAFA' ROBERTO FORTUNATO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 291fc3



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
TERRENI C/da Santa Maria

FM 51 - PART. 404



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® FM 51 - PART. 404



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto F. CAFA'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Arch. Roberto F. CAFA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Superficie utile interna / sup. commerciale:**

1. PART. n. 399 mq. 583,00
2. PART. n. 404 mq 4.143,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®**QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.T. del Comune di Sciacca al foglio 51, particella 399 e 404, C/da Santa Maria snc, superficie catastale tot. 4.726,00. Le visure catastali attuali (All.1d) e storiche (All.1d), mostrano la conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

- **Intestatari catastali dell'immobile:** società (s.n.c.) "α" (si veda esecutato in atti)
- **Planimetria catastale:** Lo stato attuale dei luoghi risulta in gran parte conforme alla planimetria catastale del foglio di mappa n. 51 escludendo una tettoia in ferro delle dimensioni di m. 6,30 x 6,30 (mq 39,69) che non risulta inserita in mappa. La part.lla n. 399 e la 404 derivano da un frazionamento del 06.10.2003.

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo (**all. A**) all'interno della part. 404 insiste una tettoia con struttura in profilati in ferro zincato e copertura in lastre del tipo "lamiera zincata grecata" che risulta avere una **superficie complessiva calcolata** di mq 39,69. Di detta struttura non risulta alcun titolo edilizio agli atti e comunque sicuramente non risulta censita in catasto per cui si considererà come una difformità da trattare;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estratto planimetria catastale (All.1d e 1a)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberto F. CAFA'

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.1a)

#### **QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di n. 2 lotti di terreno a destinazione urbanistica industriale (ZTO D1.2 del PRG di Sciacca) e per una piccolissima parte a zona agricola (ZTO E1 del PRG di Sciacca) adiacenti e ubicati in Sciacca (AG), C/da Santa Maria (zona in gran parte a destinazione industriale e agricola). Entrambe le particelle non risultano delimitate nella loro interezza da recinzioni o simili a parte il confine Nord e parte del confine Sud (si vedano allegati grafici).

I lotti confinano con:

- La PART. n. 399 confina a Nord-Ovest con strada provinciale n. 37; a Est con part. n. 404 anch'essa pignorata e di proprietà dello stesso debitore "α"; a Nord con part. n. 400 di altra proprietà; a Sud con part. n. 459 di altra proprietà e attraverso la quale oggi si accede ai lotti pignorati;
- La PART. n. 404 confina a Nord-Ovest con part. 399 anch'essa pignorata e

Arch. Roberto F. CAFA'

di proprietà dello stesso debitore "α" e con part. 402 in testa catastalmente all'erario dello Stato; a Nord con part. 562 di altra proprietà; a Est con part. lle nn. 90 e 5 del fm n. 69, di altra proprietà; a Sud con part. n. 459 di altra proprietà e attraverso la quale oggi si accede ai lotti pignorati;

Censito al **C.T.** al **foglio 51, p. lle 399 e 404.**

All'interno della part. lla 404 insiste una tettoia con struttura in profilati in ferro zincato e copertura in lastre del tipo "lamiera zincata grecata" e risulta avere una **superficie complessiva calcolata** di mq 39,69. Di detta struttura non risulta alcun titolo edilizio agli atti e comunque sicuramente non risulta censita in catasto per cui si considererà come una difformità da risolvere; Costi per il ripristino dei luoghi in c.t. € 1.900,00 (vedi quesito n.6).

**Prezzo A Base D'Asta dell'intero lotto peritale unico:**

€ 56.700,00 (valore stimato del bene) - € 1.900,00 (costi per la risoluzione degli abusi comprensivi di iva al 22% e cassa di previdenza) - € 2.740,00 (applicazione del ribasso del 5% come ordinato dal Giudice dell'esecuzione nel quesito n. 12) = in c.t. **€. 52.000,00**

#### **QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Il bene pignorato risulta essere in piena proprietà alla s.n.c. debitore "α" in ragione dell'atto di compravendita del 24.05.2004 in notar Paolo Di PAOLA da Sciacca (AG) rep. n. 21634/6121 e trascritto in data 31.05.2004, reg. gen. 13752 reg. part. 10579 da potere "MOBILIFICIO BISETTE S.R.L.";

La proprietà a sua volta era pervenuta ai precedenti proprietari:

- relativamente alla part. 404 (ex 160) in virtù di atto di compravendita del 22.10.1982 rep 131 in Notaio Giuseppe ARTESI di Santa Margherita di Belice, trascritto il 29.10.1982 nn. 18869/16821 da potere Luigi PONZIO, Maria BUONOCORE, Francesco INGA, Maria TUTINO (si veda certificazione Notarile in atti).

- relativamente alla part. 399 (ex 159) in virtù di atto di compravendita del 04.11.1982 in Notaio Paolo Di PAOLA di Caltabellotta, trascritto il 08.11.1982 nn. 19340/17239 da potere Luciano VITABILE (si veda certificazione Notarile in atti).

Il bene non ha subito variazioni catastali nel ventennio antecedente il pignoramento.

Arch. Roberto F. CAFA'

**QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Lo stato attuale dei luoghi risulta compromesso da una piccola tettoia in ferro delle dimensioni di m. 6,30 x 6,30 (mq 39,69) che non risulta inserita in mappa. Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo (all. A) all'interno della part. 404 insiste una **tettoia con struttura in profilati in ferro zincato e copertura in lastre del tipo "lamiera zincata grecata"** con una superficie complessiva calcolata di mq 39,69. Di detta struttura non risulta alcun titolo edilizio agli atti in quanto il CDU rilasciato dal Comune di Sciacca non menziona nessuna struttura edilizia e comunque sicuramente non risulta censita in catasto, non rispetta le prescrizioni minime di distanze dai confini e per cui si rende necessaria come già anticipato lo smontaggio e la rimozione;

TERRENI C/da Santa Maria

FM 51 - PART. 404



FM 51 - PART. 404



Risoluzione delle difformità insistenti sui lotti:

I costi per il ripristino dei luoghi saranno calcolati sulla base del prezzario regionale Siciliano 2024 (ultimo prezzario in vigore) e saranno detratte al

Arch. Roberto F. CAFA'



valore commerciale del bene:

Da cui:

1) voce di prezzario regionale (21.1.21): Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto, €/mq 6,93. Da cui mq. 39,69 x € 6,93 = in c.t. **€ 275,00**;

2) voce di prezzario regionale (RU24\_M2): Manodopera di n. 2 Operai specializzati necessari per lo smontaggio dei profilati verticali: €/h 29,94 cad.. Da cui ore 4 x € 29,94 x 2 = in c.t. **€ 235,00**;

2) Oneri per le prestazioni professionali tecniche per lo smontaggio e la rimozione della tettoia in ferro (circa **€ 1.000,00**).

A tutti i costi appena definiti è necessario aggiungere l'aliquota **iva** pari al 22% (se dovuta) (€ 332,20) e la **cassa previdenziale** (4%) (€ 40,00) come da normativa vigente (per le sole prestazioni professionali) per un totale di **€ 372,20**.

I **costi** come sopra determinati per il ripristino dei luoghi saranno detratti dal valore di stima ed **ammontano a circa € 1.900,00** in c.t..

I **lotti di terreno ricadono secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Sciacca in zona "D1.2" insediamenti produttivi industriali e in piccolissima parte in zona "E.1" verde agricolo.**

Nello specifico, dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** richiesto dallo scrivente ctu si evince che detti lotti di terreno ricadono secondo le previsioni del PRG di Sciacca:

- la part. n. 404 in Zona "D1.2" e per una piccolissima parte in Zona "E.1"
- la part. n. 399, interamente in Zona "D1.2".

**.....ZONA "E.1" aree agricole regolamentate dall'art. 52 delle NTA del PRG:**

"...è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse all'uso agricolo... Sono ammessi esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo agricolo.... sono quindi possibili: costruzioni rurali ad uso abitazione anche con finalità agrituristica; annessi agricoli (stalle ecc.); impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli..."

"Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq della sup. fondiaria; distanza minima dai confini m. 10,00...."

**.....ZONA "D1.2" insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto regolamentate dall'art. 42 delle NTA del PRG:**

".....esse comprendono le parti di territorio comunale....destinate agli

insediamenti produttivi industriali.... Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.P.) e si attua secondo i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura  $R_c = 0,40$
- altezza massima  $H_m = 8,00$  ml
- numero piani massimo  $N = 2$
- distacchi dai confini  $ml = 5,00$
- distacchi da altri corpi di fabbrica  $ml = 10,00$
- distacchi dal filo strade transito interno  $ml = 10,00$
- distacchi dal filo strade pubbliche  $ml = 30,00$
- vincolo di piantumazione con alberi e arbusti per almeno  $1/5$  della sup. tot.
- Dotazione di parcheggi: il 10% della sup. del lotto
- cubatura residenziale ammessa: 400 mc inclusa in quella complessiva
- il lotto minimo è definito dal P.U.P. e i lotti sono accorpabili.....".....Si precisa altresì che il fm 51 ricade nell'area di Esondazione".....

#### **QUESITO N.7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente occupato dalla società s.n.c. debitore esecutato "α" in cui la stessa espone il materiale lapideo della propria attività commerciale.

#### **QUESITO N.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa in c.t. **euro 1.900,00** come determinato in risposta al quesito n.6 nel caso in cui si intenda vendere il bene con l'applicazione dell'art. 46 del DPR 380/2001 e/o art. 40 della LR 37/85 per la vendita ante ripristino dei luoghi;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

##### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e **dall'ispezione**

Arch. Roberto F. CAFA'

16

ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 14.08.2024 (All. 1d) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 31/05/2004 - Registro Particolare 10579 Registro Generale 13752 Pubblico ufficiale DI PAOLA PAOLO Repertorio 21634/6121 del 24/05/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 23/05/2023 - Registro Particolare 452 Registro Generale 9710 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SCIACCA Repertorio 107 del 07/03/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- TRASCRIZIONE del 14/12/2023 - Registro Particolare 20642 Registro Generale 25024 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA Repertorio 727 del 24/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**QUESITO N.9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale (la part. n. 404 confina con la part. n. 402 in testa all'Erario di Stato).

**QUESITO N.10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalla documentazione agli atti l'immobile non è gravato dai suddetti pesi. Si fa presente che non è stato depositato agli atti il relativo titolo di proprietà e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente CTU e allegata alla perizia (all. 1d) detto titolo non essendo informatizzato non è stato possibile reperirlo in autonomia, di conseguenza lo scrivente CTU ha fatto più volte espressa richiesta via pec sia alla parte procedente che all'esecutato "α" il quale in data 28.08.2024 lo ha prodotto via pec (si veda all. E).

**QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Dalla documentazione acquisita sui beni non ci sono spese particolari di gestione ma potrebbe essere necessaria la normale manutenzione ordinaria di scerbatura del terreno quando necessaria onde evitare incendi.  
Non risultano procedimenti amministrativi in corso.

Arch. Roberto F. CAFA'

17

**QUESITO N.12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI****Criterio di stima**

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il Sottoscritto CTU procederà alla stima di tipo comparativa con metodo diretto dei beni pignorati come segue:

Trattandosi di terreno edificabile di tipo industriale (ZTO D1.2) come certificato dall'UTC di Sciacca nel CDU richiesto dallo scrivente CTU, si procederà con la stima di un immobile virtuale secondo i parametri dettati dall'UTC nel certificato di cui sopra per successivamente estrapolare il valore del terreno al mq. Il metodo diretto si articola in due percorsi paralleli:

- Calcolo del prezzo a metro quadrato;
- Determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato.

In primo luogo conosciamo alcuni parametri di riferimento. Essi sono:

- VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato;
- If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità da cui si evince quanti metri cubi o metri quadrati è possibile edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso;
- Ve mq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato;
- Ve tot** ovvero il valore dell'intero edificato;
- SL** ovvero la superficie del lotto;
- Ia** ovvero l'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

E' necessario quindi stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento (SCIACCA).

In seguito stabiliamo il prezzo di mercato a metro quadrato VE mq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto. Moltiplicando i valori otteniamo il prezzo globale dell'immobile VE tot. Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale è data da Ia e può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato divideremo per la superficie del lotto SL.

Il valore di Ia è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire;
- La grandezza del lotto che incide in proporzione;
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto.

Oltre a questo, normalmente si può anche considerare come riferimento indicativo l'andamento del mercato nella zona d'interesse e nel determinato periodo.

Dalle ricerche effettuate per definire un prezzo di mercato il più reale possibile, dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio del Mercato

Arch. Roberto F. CAFA'

Immobiliare (OMI) pubblicati dall'agenzia delle entrate riferiti al secondo trimestre dell'anno 2023, Comune di Sciacca, si evince che:

L'immobile virtuale che dovrebbe/potrebbe essere edificato nel lotto in esame oggetto dell'esecuzione sito in Sciacca nella C/da Santa Maria snc è identificabile nella fascia/zona omi "rurale, microzona 0 (allegato 1d) il cui valore di mercato oscilla per i fabbricati di tipo "capannoni industriali" (opifici ecc) tra 300 e 450 €/mq al lordo della superficie;

Il sottoscritto nello specifico intende utilizzare come valore o.m.i. di partenza il minimo tra le due quotazioni assegnate dall'agenzia delle entrate per l'intero fabbricato considerato il fatto che l'immobile pur avendo un accesso indipendente garantito direttamente da una strada pubblica (SP 37) è vincolato al lotto minimo da garantire per potere edificare come da piano industriale del territorio (oggi mq 10.000,00), la zona ricade in area di esondazione e necessita di particolari pareri che potrebbero vincolare in maniera incidente l'intero lotto e quindi **300,00 €/mq**. A questo valore, trattandosi di ipotesi virtuale, non sarà moltiplicato nessun ulteriore coefficiente migliorativo o peggiorativo.

Premesso quanto sopra, abbiamo dunque le seguenti condizioni:

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Determinazione della scala dei prezzi noti

- Superficie del lotto SL= mq 4.726,20
- Indice urbanistico If di copertura = 0,4
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Ve mq= 300,00 €/mq
- Ia = 10 % (il lotto in questione non raggiunge il lotto minimo di mq 10.000,00).

Abbiamo quindi un valore totale dell'immobile pari a:

VE tot= 4.726,20 x 0.4 x 300,00 = 567.144,00 €

Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

VL = (0,10 x 567.144,00) / 4.726,20 = 12,00 €/mq

**Per cui:**

- **Il valore di mercato al mq risulta essere in c.t. di € 12,00.**
- **Il valore di mercato dell'intero lotto risulta essere in c.t. di € 56.700,00.**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.900,00 circa (vedi quesito n. 6)

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 1.900,00 per la risoluzione delle difformità riscontrate.**

V= € 56.700,00 - € 1.900,00 = € 54.800,00

Arch. Roberto F. CAFA'

19

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati è di **euro 54.800,00 (cinquantaquattromilaottocentoeuro)**.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:  
€ 54.800,00 - € 2.740,00 (5%) = € 52.060,00 in c.t. € 52.000,00.

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- 1a Grafici architettonici e planimetrie generali;
- 1b Tavole fotografiche;
- 1c Documentazione Comunale (fabbricati);
- 1d Documentazione Catastale e OMI e OVA;
- 1e Certificato di Destinazione Urbanistica (lotto di terreno)
- A Verbale di sopralluogo;
- B Schema riassuntivo della stima complessiva;
- C Parcella e spese vive;
- D Certificati;
- E Titolo di proprietà;

Sciacca 28 Agosto 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Roberto F. CAFA'

Arch. Roberto F. CAFA'