

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva N.R.G.E. 127/2022

Giudice delle Esecuzione
Dott. Matteo De Nes

Creditore procedente

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

Immobile destinato ad attività industriale censito al Catasto Fabbricati al foglio 195 mappale 1078 piano terra e primo, il tutto nel Comune di Agrigento in via Miniera Principessa sn (Zona Asi)

L'esperto
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti**, nominato C.T.U. in data 01/07/2024, ha prestato giuramento in data 04/07/2024 nell'ambito del procedimento Esecutivo promosso da XXXXXXXXXXX.

società unipersonale, contro XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX

Lo scrivente, in seguito alla convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, in data 26/07/2024 ha effettuato l'inizio delle operazioni peritali con relativo sopralluogo di rito nel cespite oggetto di pignoramento, censito al N.C.E.U. del comune di Agrigento al 195 particella 1078 categoria D/7 sito nel comune di Agrigento (ex Comune di Favara, foglio 11 particella 1078), in via Miniera Principessa n° snc.

Beni in Agrigento via Miniera Principessa n° snc Lotto 1



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza, è costituita da un fabbricato suddiviso in parte in uffici e in parte in capannone destinato ad attività industriale. Inoltre, il corpo di fabbrica è perimetrato da un'ampia corte esterna.

L'intero fabbricato è stato realizzato nel 2000 e ha un accesso carrabile e pedonale su via pubblica.

Il cespite si trova all'interno della zona industriale di Agrigento ex zona ASI. Nella zona limitrofa in cui persiste il cespite sono presenti principalmente altre attività industriali.

A. Locale destinato ad attività industriale, sito in Agrigento, via Miniera Principessa n° snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 195 particella 1078 categoria D/7 (ex Comune di Favara, foglio 11 particella 1078), piano terra e primo.

Il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare è un locale destinato ad attività industriale, rifinito in ogni sua parte. È composto da un corpo posto su due piani destinati ad uffici, con una superficie di 764,20 mq e un'altezza interna del piano terra pari a 3,40 m, mentre al piano primo è pari a 2,90 m. Attaccato agli uffici, c'è un secondo corpo destinato a capannone industriale, con una superficie lorda di 1.654,71 mq e un'altezza interna pari a 7,35 m sotto i cupoloni. C'è un terzo corpo destinato a locale pompe antincendio. Il tutto è perimetrato da una corte esterna di 4.140 mq, con accesso pedonale e carrabile che avviene da via pubblica, in modo diretto tramite un ampio cancello scorrevole.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare in esame confina a nord con la via pubblica, a est con la corte della particella 828, a sud con la corte della particella 858 e a ovest con la corte della particella 1123.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX sede in Favara	XXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

Catasto dei Fabbricati Comune di Agrigento									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
195	1078		6		D/7				Euro 20.158,00
Annotazione: proviene per variazione territoriale dal foglio 11 del comune di Favara									

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

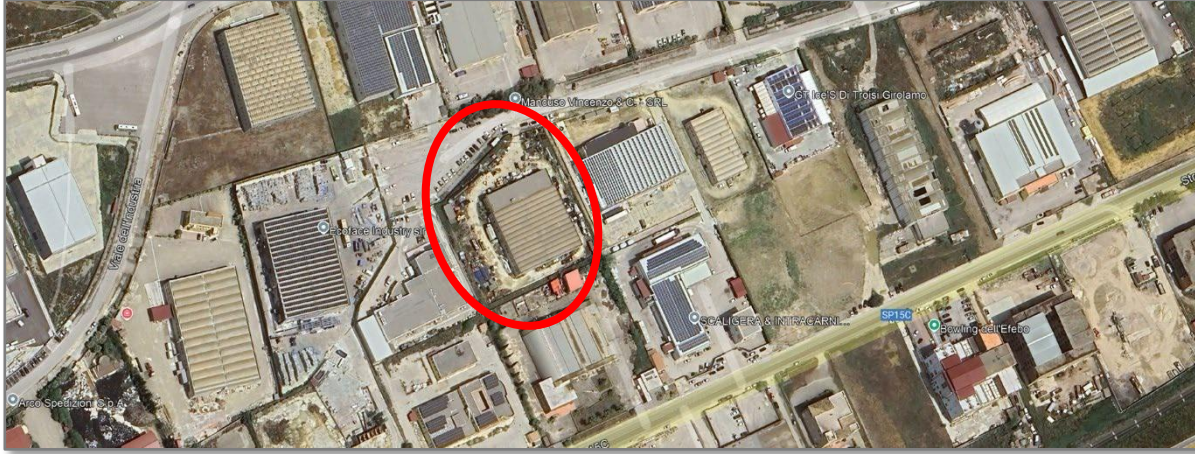
Collegamenti pubblici (km):

industriale traffico locale con parcheggi (sufficiente).

asilo nido (scarsa), farmacie (sufficiente), scuola elementare (scarsa), scuola media inferiore (scarsa).

industriale

autobus (3)



STATO DI POSSESSO:

Il cespite oggetto della perizia è utilizzato dalla XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX con sede in Agrigento nella via XXXX XXXXX n 14, mediante atto di affitto di ramo d'azienda a firma del Notaio in data 24/02/2023 repertorio e registrato in il (atto di affitto di ramo di azienda effettuato successivamente al pignoramento). L'atto di affitto di ramo di azienda del è il rinnovo di un precedente atto sempre a firma del Notaio in data , repertorio , registrato in Agrigento il al n. e con scadenza . Dall'atto di affitto di ramo di azienda del si può leggere che "la società "XXXX XXXXX XXXXXXX" è titolare del ramo d'azienda corrente e gestito in Agrigento nella Zona Industriale - Lotto n.9, avente per oggetto la raccolta, la trasformazione e la vendita di materiale metallico, attività esercitata all'interno di un fabbricato esteso circa mq. 2423 (duemilaquattrocentoventitre), già identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Favara al foglio 11, particella 1078 ed oggi identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrigento Favara al foglio 195 con la medesima particella; La società " XXXX XXXXX XXXXXXX", tramite il costituito suo legale rappresentante, concede e dà in affitto alla società " XXXX XXXXX XXXXXXX " che, a mezzo del proprio legale rappresentante, a detto titolo accetta - a far data dal 18 giugno 2024 - il ramo d'azienda, di cui si è in precedenza detto nella premessa, avente ad oggetto la raccolta, la trasformazione e la vendita di materiale metallico, corrente in Agrigento nella Zona Industriale - Lotto n.9.... " L'affitto è previsto per una durata di 15.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

2.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

2.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di con sede in Agrigento (domicilio ipotecario in via) contro la società XXXX XXXXX XXXXXXX con sede in Agrigento, in data 13/07/2007 repertorio iscritta in data ai nn. grava sui terreni censiti al foglio 11 particelle , sulle quali è stato realizzato il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

Importo ipoteca: € 166.308,52

Importo capitale: € 83.154,26

Iscrizione ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di con sede in Agrigento contro la società XXXX XXXXX XXXXXXX con sede a Favara, in data 02/07/2009 repertorio iscritta in data ai nn. /2491, grava sui terreni censiti al foglio 11 particelle e particella comune di Favara (successivamente alla rettifica dei confini comunale foglio 195 particella 1078 del comune di Agrigento), sulle quali è stato realizzato il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

Importo ipoteca: € 2.882.824,22

Importo capitale: € 1.441.412,11

Iscrizione ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di con sede in Agrigento contro la società XXXX XXXXX XXXXXXX con sede a Favara, in data repertorio iscritta in data ai nn. /2011, grava sul fabbricato censito al foglio 11 particelle 1078 comune di Favara (successivamente alla rettifica dei confini comunale foglio 195 particella 1078 del comune di Agrigento), fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

Importo ipoteca: € 43.125,72

Importo capitale: € 21.562,86

2.2.2 Pignoramenti:

Atto di pignoramento a favore di XXXX XXXXXX con sede in Roma contro XXXX XXXXXX XXXXXX con sede a Favara a firma di Ufficiale Giudiziario in data , Repertorio n. trascritto a Agrigento in data 2 ai nn. , gravante sul cespite censito in catasto al foglio particella 1078 (successivamente alla rettifica dei confini comunale foglio 195 particella 1078 del comune di Agrigento)

2.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna*

2.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

2.3.1 Conformità urbanistica edilizia:

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara con nota del protocollo per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti con nota del /2022 protocollo 7, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti in ultimo rilascio, Concessione per la esecuzione di opere n°45 del 2000, per la costruzione di un capannone per la produzione di elettropompe multicellulari, centrifughe e gruppi, Comunicazione opere interne Art. 9 L.R. 37/85 con protocollo n del 04/12/2014 per la realizzazione di opere interne al fabbricato e in fine Autorizzazione edilizia n° del autorizzazione al cambio di destinazione da industriale per la produzione di elettropompe a industriale per messa in riserva R13 di rifiuti speciali non pericolosi ferrosi e non ferrosi. Nel raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia, alla comunicazione di Lavori interni Art. 9 L.R. 37/85, quelli contenuti nell'Autorizzazione edilizia n°20 del 2016 e i rilievi effettuati in loco in fase di sopralluogo, si evince la regolarità urbanistica dell'immobile.

2.3.2 Conformità catastale: *Conforme*

Avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento, le ricerche di rito con l'ottenimento dell'elaborato planimetrico catastale presentato in data 28/11/2007, per l'immobile censito al foglio 195 particella 1078, confrontandolo con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo di rito, si evidenzia la conformità catastale.

All'interno dei fascicoli presenti presso l'UTC del comune di Favara non vi era alcun riferimento alla segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151) che dipende dall'attività svolta se rientrate all'interno delle attività individuate dall'allegato 1 al D.P.R. n. 151 del 01/08/2011. Dalla documentazione presente all'interno dell'Autorizzazione edilizia n° del 20 non sono indicate le quantità massime di stoccaggio. Pertanto, dovrà essere presentata una SCIA ai fini della sicurezza antincendio se l'attività svolta rientra tra le attività individuate dall'allegato 1 al D.P.R. n. 151 del 01/08/2011. Inoltre, sarà necessario adeguare gli impianti in conformità alle norme vigenti.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € ---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: € ----
Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € ----

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari dei cespiti:

Proprietario dal 22/11/2004 a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXX XXXXX XXXXXX sede in Favara	XXXXXX	Proprietà 1/1

Note: Compravendita a firma del Notaio in data 2004, Repertorio n 1, con il quale acquista la piena proprietà di terreno sito nel comune di Favara foglio 11 particella 762 e 764 (sui quali è stato edificato il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare). Si fa presente che con atto di compravendita a firma del Notaio in data 06/06/, Repertorio /496 e trascritto il ai nn. 846, la società XXXX XXXXX XXXXXX vende alla società XXXX XXXXX XXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile posto nel comune di Favara foglio 11 particella 1078. Risoluzione a firma del Notaio in data Repertorio , con detto atto le parti hanno convenuto di accertare e dichiarare totalmente inefficacia e, quindi, di risolvere consensualmente il contratto di compravendita trascritto il ai nn .Con sentenza del Tribunale di Agrigento, sezione Civile, depositata il per il procedimento R.G. n.9, il giudice dichiarava la simulazione assoluta del contratto di compravendita trascritto il ai nn .

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 25/11/1991 al 22/11/2004			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXX XXXXX XXXXXX sede in Agrigento	XXXXXX	Proprietà 1/1

Note: Cessione volontaria a firma del in data , Repertorio n trascritto in data nn da parte di XXXXXXXXX

4.1 Storia catastale:

Dal 16/06/2021 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
195	1078		6	D/7				€ 20.158,00	Variazione territoriale del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089.
Indirizzo: Miniera Principessa n. SNC - Piano T-1 - Comune di Agrigento									
Note: proviene per variazione territoriale dal foglio 11 del comune di Favara									

Dal 16/06/2021 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
11	1078		1	soppressa				€ 20.158,00	Variazione territoriale del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089.
Indirizzo: Miniera Principessa n. SNC - Piano T-1 Comune di Favara									
Note: trasferita per variazione territoriale al foglio 195 del comune di Agrigento									

Dal 15/06/2021 al 15/06/2021									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
11	1078		1	D/7				€ 20.158,00	Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021 allineamento automatico della zona censuaria a seguito della VCT del 04/01/2020 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 N. 25
Indirizzo: Miniera Principessa n. SNC - Piano T-1 - Comune di Favara									

Dal 21/02/2008 al 16/06/2021									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
11	1078			D/7				€ 20.158,00	Variazione nel classamento Pratica n. AG0057723
Indirizzo: Miniera Principessa n. SNC - Piano T-1 - Comune di Favara									

Dal 28/11/2007 al 21/02/2008									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
11	1078			D/7				€ 20.158,00	Costituzione Pratica n. AG0420830
Indirizzo: Miniera Principessa n. SNC - Piano T-1 - Comune di Favara									

Dal 16/06/2021 a oggi									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)	Reddito			
					Ha are ca	Domenicale	Agrario		
11	1078		-	Soppresso	00 00				Variazione territoriale del 04/01/2020 in atti dal 16/06/2021 Legge Regionale Sicilia del 14/12/2019 N. 25 proveniente dal comune di Favara D514; trasferito al comune di Agrigento A089
Note: trasferita per variazione territoriale al foglio 195 del comune di Agrigento sezione B									

Dal 10/02/2006 al 16/06/2021									Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)	Reddito			
					Ha are ca	Domenicale	Agrario		
11	1078		-	Ente urbano	91 17				Tipo Mappale Pratica n. AG0020703
Note: nella variazione sono stati soppressi il foglio 11 particella 762 e particella 764									



Particella 762

Dal 10/02/2006 a oggi								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
11	762		-	Soppressa	00 00			Tipo Mappale Pratica n. AG0020703

Dal 15/06/2000 al 10/02/2006								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
11	762		-	Seminativo 2	55 17	Euro 29,92	Euro 8,55	Frazionamento Pratica n. 85807

Note: nella variazione sono stati sopresse foglio 11 particella 755 e particella 757

Particella 764

Dal 10/02/2006 a oggi								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
11	764		-	Soppressa	00 00			Tipo Mappale Pratica n. AG0020703

Dal 15/06/2000 al 10/02/2006								Catasto dei Terreni
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità classe	Superficie in (m²)	Reddito		
					Ha are ca	Domenicale	Agrario	
11	764		-	Seminativo 2	06 60	Euro 3,58	Euro 1,02	Frazionamento Pratica n. 85807

Note: nella variazione sono stati sopresse foglio 11 particella 755 e particella 757

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio con nota del protocollo, per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, è presente in atti:

- **Concessione per la esecuzione di opere**, intestata alla società XXXX XXXXX XXXXXX, per la costruzione di un capannone per la produzione di elettropompe multicellulari, centrifughe e gruppi, ricadente del lotto n° 9 nel piano di assegnazione predisposto dall'A.S.I. della Provincia di Agrigento in contrada San Benedetto;
- **Comunicazione opere interne Art. 9 L.R. 37/85 con protocollo n del 04**, intestata alla società XXXX XXXXX XXXXXX, per la realizzazione di opere interne al fabbricato sito in contrada San Benedetto Zona ASI foglio particella comune di Favara;
- **Autorizzazione edilizia n°20 del 2016**, intestata alla società XXXX XXXXX XXXXXX con sede in Agrigento via XXXXXX n. 14, autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, per il fabbricato sito in contrada San Benedetto Zona ASI foglio 11 particella 1078 comune di Favara la realizzazione di opere interne al fabbricato sito in contrada San Benedetto Zona ASI foglio 11 particella 1078 comune di Favara, da industriale per la produzione di elettropompe a industriale per messa in riserva R13 di rifiuti speciali non pericolosi ferrosi e non ferrosi;
- **Certificato di Agibilità (senza alcuna indicazione di protocollo e data)**, intestata alla società XXXX XXXXX XXXXXX, vista la richiesta presentata in data protocollo, viene autorizzato l'agibilità di un capannone industriale a sito in contrada San Benedetto Zona ASI foglio 11 particella 1078 comune di Favara.

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha effettuato una ricerca per verificare la presenza di un APE già realizzato, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati), ma l'esito è stato negativo: non è stata trovata alcuna visura APE. Il cespite non è dotato di attestato di prestazione energetica.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il comune di Agrigento, su richiesta dello scrivente, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n° del , per l'area di sedime del cespite oggetto di pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 195 particella 1078, certificando che l'area in questione ricade nella Zona D1, zona normata dal piano A.S.I. (Area di Sviluppo Industriale).

8. Descrizione del cespite al punto A

Locale destinato ad attività industriale, sito Agrigento, via Miniera Principessa n° snc, zona ASI, censito al Catasto Fabbricati al foglio 195 particella 1078 categoria D/7 (ex Comune di Favara, foglio 11 particella 1078), piano terra e primo.

Il cespite oggetto di Esecuzione Immobiliare è un locale destinato ad attività industriale, rifinito in ogni sua parte. È composto da un corpo posto su due piani destinati ad uffici, con una superficie di 764,20 mq e un'altezza interna del piano terra pari a 3,40 m, mentre al piano primo è pari a 2,90 m. Attaccato agli uffici, c'è un secondo corpo destinato a capannone industriale, con una superficie lorda di 1.654,71 mq e un'altezza interna pari a 7,35 m sotto i cupoloni. C'è un terzo corpo destinato a locale pompe antincendio. Il tutto è

perimetrato da una corte esterna di 4.140 mq, con accesso pedonale e carrabile che avviene da via pubblica, in modo diretto tramite un ampio cancello scorrevole.

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **m² 2.418,21** (esclusa corte pertinenziale).

Per quanto riguarda le finiture degli uffici, le aperture esterne sono in alluminio con vetro, le porte interne sono in legno, le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso; i pavimenti sono in gres, l'impianto elettrico è da collaudare; i bagni sono rifiniti in ogni loro parte con pareti piastrellate e con tutti gli occorrenti necessari. In tutto il piano è presente l'impianto di riscaldamento costituito da fan coil. Per quanto riguarda il capannone destinato ad attività industriale, è pavimentato con pavimentazione industriale, le pareti sono in calcestruzzo prefabbricato.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico e idrico, tutti questi devono essere verificati e collaudati.

Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Superficie netta
Corpo Uffici -Piano terra	Ufficio 1	17,75
	Ufficio 2	30,95
	Sala conferenze	67,85
	Reception	89,25
	Archivio	19,95
	Ripostiglio	16,20
	Deposito	35,02
	Spogliatoio	29,70
	Bagni	16,60
	Disimpegno 1	4,57
	Disimpegno 2	5,15
	Disimpegno 3	4,83
	Bagno 2	5,65
	Sup. totale netta mq	343,47

Destinazione	Superficie netta
Capannone industriale	1.630,45
Sup. totale netta mq	1.630,45

	Destinazione	Superficie netta
Corpo Uffici -Piano primo	Hall	160,65
	Ufficio 3	24,71
	Ufficio 4	32,18
	Ufficio 5	25,80
	Ufficio 6	41,75
	Archivio 2	8,30
	Bagno 3	7,87
	Disimpegno 3	7,87
	Disimpegno 4	20,51
	Sup. totale netta mq	329,64

Destinazione	Superficie netta
Corte esterna	4.140,20
Sup. totale netta mq	4.140,20

Le superfici nette calcolate per il cespite in esame sono riassunte in 673,11 mq destinati agli uffici, 1.630,45 mq al capannone industriale, 4.140,20 mq alla corte esterna, per un totale di 6.443,73 mq.







Caratteristiche descrittive e calcolo delle superfici equivalenti Cespite al Punto A (Locale destinato ad attività industriale):

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corpo Uffici - piano terra	Sup. lorda	382,10	1	382,10
Corpo Uffici - piano primo	Sup. lorda	382,10	1	382,10
Capannone industriale	Sup. lorda	1.654,71	1	1.654,71
Corte esterna pertinenzial	Sup. lorda	4.140,20	0,1	414,02
Sup. totale lorda		6.559,11	Sup. commerciale	2.832,93



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo del criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato di compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in questo modo, si ottengono dei valori per metro quadro che possono essere modificati dall'estimatore in base a determinate caratteristiche specifiche.

Per la determinazione del valore unitario del fabbricato industriale oggetto di stima, si fa riferimento agli osservatori dei valori immobiliari e agli intermediari della compravendita presenti nel territorio come OMI, agenzie immobiliari operanti nel territorio di Agrigento, Aragona, Favara, eseguendo una ricerca dei valori di mercato di immobili simili nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima.

Per la determinazione del valore unitario per il fabbricato in esame è stato fatto riferimento a:

- Agenzia territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2024, ultimo pubblicato. Per tale fonte, l'immobile, trovandosi in via Miniera Principessa, ricade in zona E9, suburbana – frazione di San Michele, tipologia Capannoni Tipici, da un minimo di 300 €/mq a un massimo di 450 €/mq per superficie lorda.

Valori OMI anno 2024 - semestre I - Capannoni tipici

OMI	min	300,00	€/mq	max	450,00	€/mq
Valore medio					375,00	€/mq

- Per la determinazione del valore unitario per il fabbricato oggetto di stima, si è fatto riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Nella ricerca dei valori di mercato di immobili simili nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto dei rogiti di compravendita di tre immobiliari (in allegato alla perizia):

- Notaio del rep registrato il ai nn , per un fabbricato con destinazione industriale sito in Aragona via Miniera Pozzo Nuovo e identificato in catasto al foglio 87 particella 469, per una superficie commerciale calcolata dallo scrivente di circa 1.196 mq per un prezzo pari a 344.400 €;
- Notaio del rep registrato il ai nn per un fabbricato con destinazione industriale sito in Aragona viale Mediterraneo e identificato in catasto al foglio 87 particella 551 sub 1-2-4, per una superficie commerciale calcolata dallo scrivente di circa 3.295 mq per un prezzo pari a 575.000 €;
- Notaio del rep registrato il ai nn , per un fabbricato con destinazione industriale sito in Aragona via Miniera Mandra Principe e identificato in catasto al foglio 85 particella 151, per una superficie commerciale calcolata dallo scrivente di circa 3.658 mq per un prezzo pari a 450.000 €;

Immobile	Anno di costruzione	Prezzo di vendita	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente di deprezzamento e vetustà	Rivalutazione	Prezzo unitario
Immobile A	1989	344.400,00 €	1.196	8,6%	376.675,73 €	314,95 €
Immobile B	2003	575.000,00 €	3.295	0,0%	575.000,00 €	174,51 €
Immobile C	1991	450.000,00 €	3.658	7,0%	483.840,94 €	132,27 €

Con i valori ottenuti, si calcola il valore medio.

Valori OMI anno 2024 - semestre I - Capannoni tipici	
Valore medio OMI anno 2024 - semestre I - Capannoni tipici	375,00 €/mq
Immobile A	314,95 €/mq
Immobile B	174,49 €/mq
Immobile C	132,25 €/mq
Valore medio	249,17 €/mq

Calcolato il valore medio V_m , pari a 249,17 €/mq, si può procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile V_b con la formula:

$$V_b = V_m \cdot S_e$$

S_e Superficie equivalente



$$V_b = V_m \cdot S_e = 219,17 \text{ €/mq} \cdot 2.832,93 \text{ mq} = \text{€ } 620.893,27$$

Immobile	Valo intera proprietà	Valore diritto e quota
Immobile industriale	620.893,27 €	620.893,27 €

Riduzione del valore del 10% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito € 62.089,33

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

9.2 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 558.803,94

Il perito
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti

