# TRIBUNALE DI AGRIGENTO
**SEZIONE CIVILE**

Causa civile

Contro

**N. Ruolo Gen. 492/2025**

**Giudice Dr Enrico LEGNINI**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

*Tecnico incaricato:* ***Ing. Saverio MONCADO***
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976*
*C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842*
*con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36*
*cellulare: 3394928975*
*email: saverio.moncado@ingpec.eu*



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**Oggetto:** Causa n. **492/2025 R.G.**
**Autorità Giudicante**:Tribunale di Agrigento–G.I. Dr. Enrico LEGNINI
**C.T.U.**: Ing. Saverio Moncado.
**Attore**: (Procuratore Avv. Luca Vetro)
**Convenuto:** (contumace)
**Data prossima udienza: 20/11/2025**

--------*--------

## 1) *Premessa*

Con provvedimento del Sig. Giudice **Dr.Enrico Legnini** del Tribunale di Agrigento del **05/06/2025** il sottoscritto **ing. Saverio Moncado**, libero professionista, iscritto al n. 976 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella controversia civile n. **492/2025 R.G.** promossa da

contro

In data 09/06/2025 il sottoscritto trasmetteva telematicamente la dichiarazione di accettazione di incarico ed il contestuale giuramento di rito ricevendo l'incarico in seguito riportato.

In data 25/06/2025 il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali recandosi sui luoghi oggetto del contendere per accertare, rilevare e verificare quanto necessario ai fini dell'espletamento del mandato ricevuto.

*Le operazioni effettuate nel sopralluogo venivano verbalizzate e riportate in allegato n.1 della presente.*

## 2) *Oggetto dell'incarico e quesito di consulenza*

Premesso che:

- Il s è stato interessato da sentenza di fallimento pronunciata dal Tribunale delle imprese di Liegi ed a seguito di ciò il nominato curatore l'Avv. Ghislan Royen ha conferito procura al fine di promuovere presso il Tribunale di Agrigento il giudizio di divisione endoconcorsuale volto alla liquidazione del bene, appreso all'attivo del Fallimento, sito nel Comune di Grotte, a mezzo scioglimento della comunione esistente, vendita del cespite secondo le norme nazionali Italiane e distribuzione del ricavato tra gli aventi diritto.

- Il cespite appreso al fallimento del sig. è la quota indivisa pari ad ½ della piena proprietà del terreno sito in Grotte (AG) contrada Racalmare-Falcia censito al catasto Terreni del Comune di Grotte al foglio **n. 17 particella 37** esteso Ha **06.14.50**.

- L'odierno attore, avendone interesse, chiede nel presente giudizio che venga ordinato lo scioglimento della comunione del terreno sopra indicato, che venga accertata e/o dichiarata la non comoda divisibilità in natura dei beni e, salvo l'esercizio da parte di alcuno dei comproprietari della facoltà di cui all'art. 720 c.c., ordinata la vendita dell'immobile per intero senza incanto.

- Il Tribunale di Agrigento nella persona del G.I. Dr. Enrico Legnini a scioglimento della riserva assunta in data 05/06/2025 ritenuto necessario disporre c.t.u., nominava il sottoscritto conferendogli il seguente mandato:

*«1. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle*



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

*parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi la continuità delle trascrizioni ultraventennali indicando tutti i passaggi di proprietà relativi al bene oggetto della domanda fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti; segnali l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità;*

*2. descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica (almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree. E' opportuno che le foto ritraggano gli ambienti nella maniera migliore per poter fornire al pubblico una corretta rappresentazione dei luoghi. Si eviterà di eseguire foto che ritraggano particolari, specie se poco o nulla significativi. Al contrario, la foto del particolare è opportuno che sia allegata, laddove lo stesso evidenzi una situazione oggettiva meritevole di essere rappresentata (ad esempio distacco di intonaci se di entità rilevante, lavori straordinari da eseguire, crepe che evidenzino possibili cedimenti...)); precisi i confini e i dati catastali, indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni; dia una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e le più rilevanti caratteristiche; precisi lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati, allegando copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti; riferisca sulla esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti); indichi superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustri in dettaglio le caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnali tutti i fattori incidenti sul valore; verifichi la conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

*3. predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

*4. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; decurti dal valore di stima le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, per le bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo; si attenga agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzi metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. Nella determinazione del valore di mercato dovrà procedere al calcolo delle superfici esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, dovranno precisarsi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*

*5. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, ai sensi della l. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni (ivi incluso il D.P.R. 6.6.2001, n. 380); verifichi altresì: la dichiarazione di agibilità dello stabile; i costi delle eventuali sanatorie; le eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa); eventualmente, gli indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici; verifichi e attesti la conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*

*6. verifichi se i beni siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi; acquisisca in tal caso la relativa*



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

*documentazione presso gli uffici competenti e fornisca adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione)».*

## 3.1 Identificazione catastale e provenienze

**Appezzamento di terreno** sito in Grotte nella c.da Racalmare-Falcia, identificato al Catasto Terreni al Foglio n.**17** particella **37:**

- porzione **AA** Qualità Uliveto, classe 2, superficie mq 7.200,00 Reddito Dominicale € 37,18, Reddito Agrario € 24,17

- porzione **AB** Qualità Seminativo, classe 3, superficie mq 54.250,00 Reddito Dominicale € 140,09, Reddito Agrario € 50,43 (v. visura catastale storica in all. 2) con dati derivanti da tabella di variazione del 08/03/2007 Pratica n. AG0101908 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 29556.1/2007).

L'immobile dall'impianto meccanografico era censito al Foglio n.**17** particella n.**37** Qualità Seminativo, classe 3, superficie **mq 61.450,00** Reddito Dominicale € 158,68, Reddito Agrario € 57,13.

Il cespite risulta intestato dal **21/02/2014** a:

**INTESTATI**
1) **roprieta' 1/2**
in regime di separazione dei beni
2)
**Proprieta' 1/2**
Con dati derivanti da Atto del 21/02/2014 Pubblico ufficiale TRENTO PAOLO Sede PALMA DI MONTECHIARO (AG) Repertorio n. 32144 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 3673.1/2014 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 20/03/2014

In precedenza da **23/01/2012** il bene risultava intestato a:

1) **Proprieta' 1/1**
in regime di comunione dei beni fino al 21/02/2014
Con dati derivanti Atto del 23/01/2012 Pubblico ufficiale FANARA GIUSEPPE Sede PORTO EMPEDOCLE (AG) Repertorio n. 37109 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2816.1/2012 Reparto PI di AGRIGENTO in atti dal 16/02/2012

In precedenza da **26/06/2008** il bene risultava intestato a:

1) **Proprieta'**
**1000/1000** fino al 23/01/2012
Con dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/06/2008 - UU Sede AGRIGENTO (AG) Registrazione Volume 185 n. 43 registrato in data 02/07/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 14662.1/2009 - Pratica n. AG0300083 in atti dal 30/09/2009

In precedenza dal **02/12/1992** il bene risultava intestato a:

1) , **Proprieta'**
**1000/1000** fino al 26/06/2008
con dati derivanti da Atto del 02/12/1992 Pubblico ufficiale A.PUSATERI Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n. 42657 - UR Sede AGRIGENTO (AG) Registrazione n. 5156 registrato in data 22/12/1992 - Voltura n. 1433.1/1994 in atti dal 23/09/1999

Ancora In precedenza dal **25/01/1988** il bene risultava intestato a:

1) (1) **Proprieta'**
**1/4** fino al 02/12/1992
2)
**Proprieta' 1/4** fino al 02/12/1992
3)
**Proprieta' 1/4** fino al 02/12/1992
4) **Proprieta'**
**1/4** fino al 02/12/1992
con dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/1988 Pubblico ufficiale M.MARCHETTI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 20193 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 2 n. 4078 registrato in data 11/02/1988 - Voltura n. 4753.1/1999 in atti dal 23/09/1999

Infine, dall'impianto meccanografico del **21/07/1984** il bene risultava intestato a:

1)
Comproprietario fino al 25/01/1988
2) Comproprietario fino al
25/01/1988
3) omproprietario fino al
25/01/1988.

Da quanto presente agli atti di causa e dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici dei pubblici registri immobiliari si è accertato che l'immobile oggetto del presente giudizio **si appartiene a**:

1) **Proprieta' 1/2**
in regime di separazione dei beni
2)
**Proprieta' ½**
Giusto atto in notaio Paolo Trento del 21-02-2014 rep. n. 32144/10929, trascritto ad Agrigento il 20.03.2014 ai nn. 4859/3673 (v.all. 3) con il quale il s cedeva la quota indivisa pari ad **½ della piena proprietà** alla s
Al sig. nobile era pervenuto per **l'intera piena proprietà** da potere di
iusto atto di vendita in Notaio Giuseppe Fanara da Porto Empedocle del 23.01.2012 Rep. 37109/16226 trascritto ad Agrigento il 09/02/2012 ai nn. 3301/2816 (v.all. 4). In pari data (09/02/2012) risulta l'accettazione tacita da parte del sig.
trascritta i
nn. 3300/2815 (v.all. 5).



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

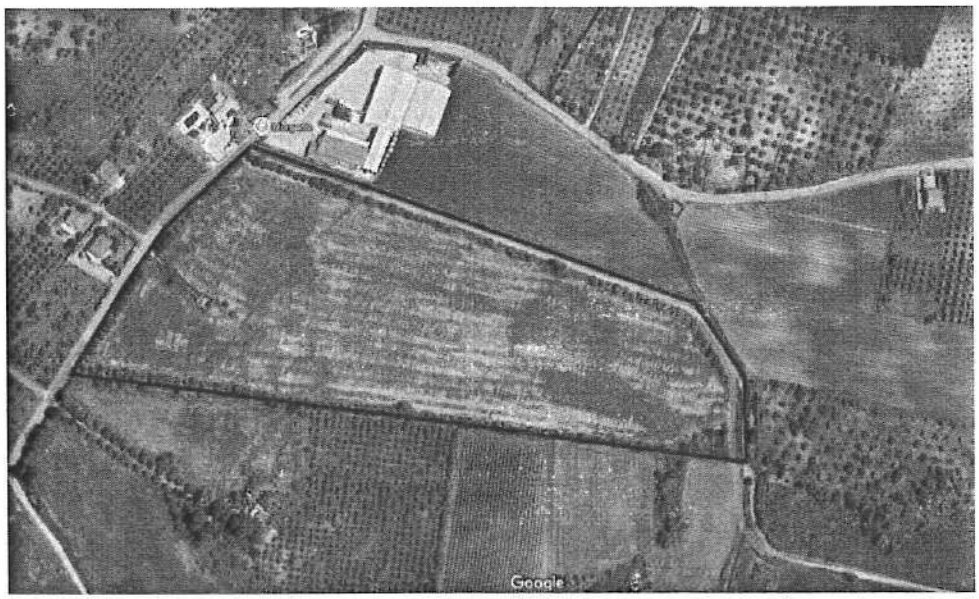
L'immobile in questione è pervenuto al sig per successione in morte della s giusto certificato di denunciata successione del 25/06/2009 all'Ufficio Registro di Canicattì n. rep. 43/185/9 trascritta in data 12/11/2009 ai nn. 28409/22221 (all. 6)

di acquisto del 02/12/1992 in Notaio A.Pusateri in Agrigento Repertorio n. 42657 - registrato in data 22/12/1992 al n. 5156.

Dalle ispezioni ipotecarie sui soggetti titolari delle quote dell'immobile, presenti nella produzione attorea agli atti di causa, si evince che le stesse sono ancora nella loro disponibilità e non sono, quindi, state oggetto di ulteriori cessioni, né hanno costituito oggetto di iscrizioni e/o trascrizioni a favore di terzi.

## 4.2 Descrizione del bene

Il cespite in oggetto è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Grotte in contrada Racalmare -Falcia zona extraurbana sita a Sud Ovest della città a circa 2,5 chilometri dal centro abitato (vedi ortofoto sotto riportata ed in all.7).

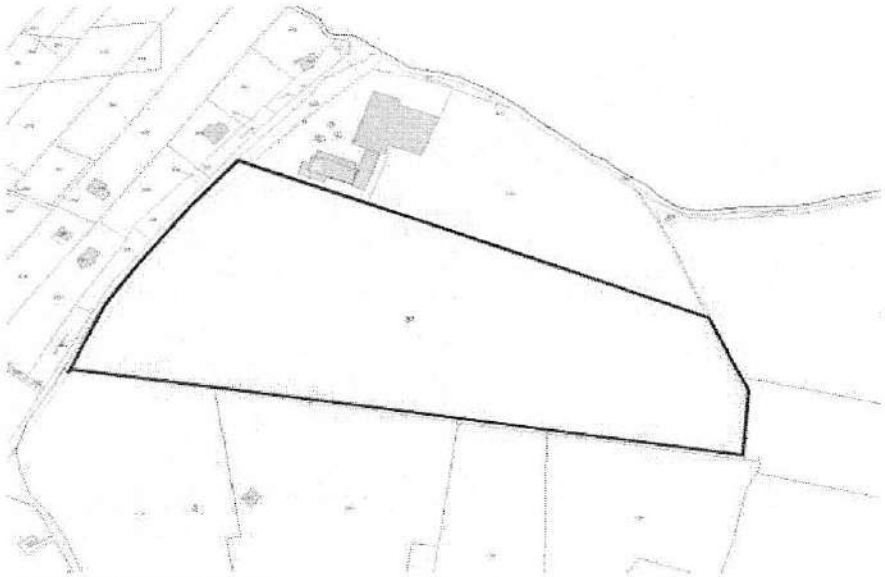



All.7 Ortofoto

Si raggiunge a mezzo strada Comunale di Grotte che, dipartendo dalla strada Provinciale SP 15 attraversa la parte a Sud-Ovest della Città di Grotte

raggiungendo la strada statale SS. 189.

L'appezzamento di terreno avente forma pseudo-trapezoidale si estende in lunghezza perpendicolarmente alla strada Comunale da cui si accede (v. estratto di mappa sotto riportato ed in all. 8),



All.8 Mappa catastale

ha una orografia pianeggiante ed una giacitura leggermente inclinata in direzione Est-Ovest. E' costituito, catastalmente da un'unica particella n.37 del Foglio 17 ed ha una superficie complessiva di **mq. 61.450.**

Il terreno **confina** ad Ovest con la strada Comunale da cui si accede, a Nord con proprietà Morgante S.r.l. censito alle partt. 411 e 539, ad Est con proprietà e con proprietà censita alla part. 104 ed a Sud con proprietà , censita alla part. 71, con proprietà censita alla part. 294, con proprietà censita alla part. 198 e con proprietà , censita alla part. 199.



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

Si accede al terreno da cancello in ferro (v. foto nn.1 e 2), posto in prossimità della strada nello spigolo N-O del terreno stesso, a mezzo del quale percorrendo una stradella limitrofa al confine Nord costeggiata, nel primo tratto, da muretti con soprastante rete metallica e retrostante siepe in coniferi sempreverdi nel lato Nord e da una fila di olivi nel lato Sud (v. foto nn.3 e 4)

Foto n.1

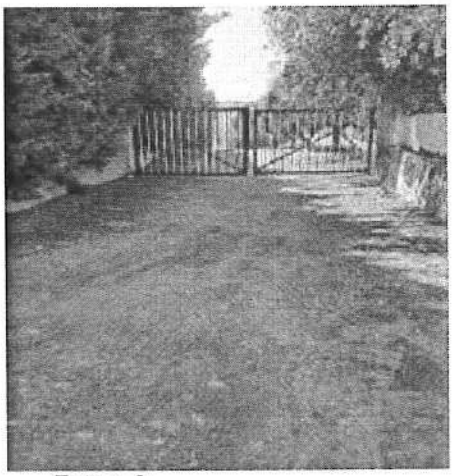


Foto n.2

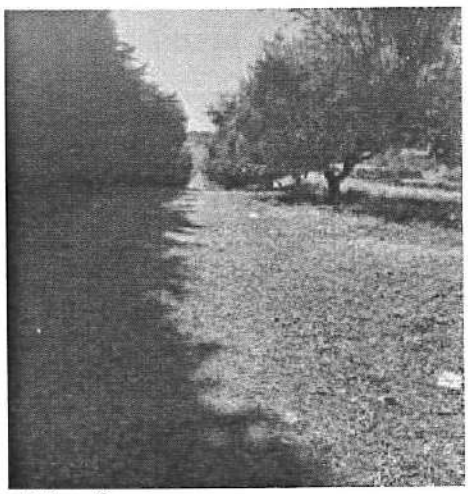


Foto n.3

Foto n.4

e nel secondo tratto delimitata da recinzione con filo spinato e paletti in ferro nel confine Nord (v. foto nn. 5 e 6) si raggiunge la parte piu a monte (v. foto nn. 7 ed 8) che non risulta materialmente delimitata.

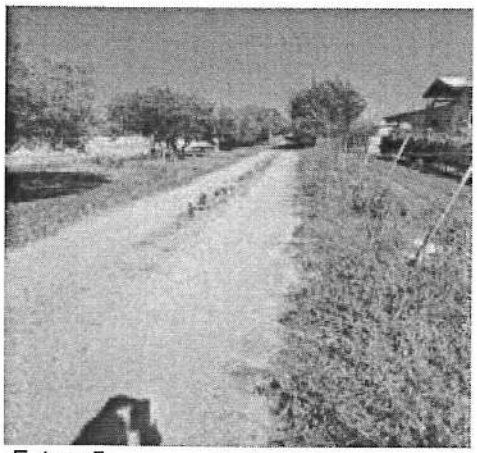


Foto n.5

Foto n.6

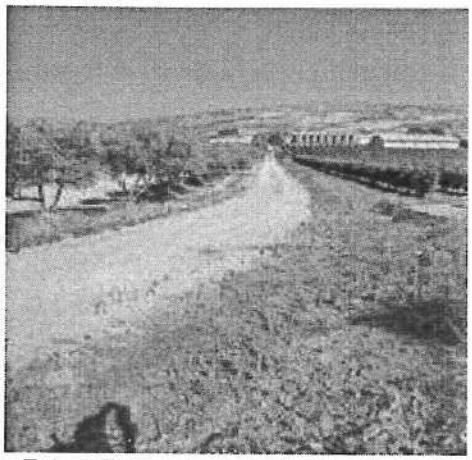


Foto n.7

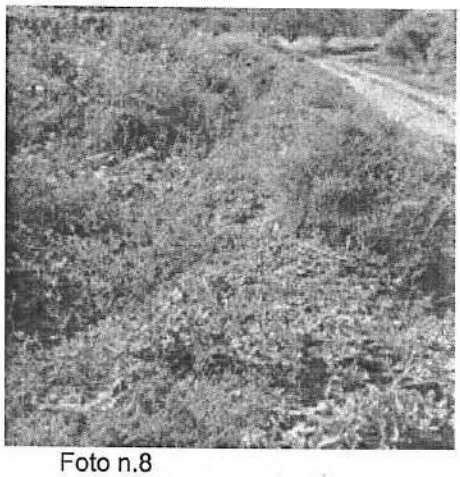


Foto n.8

Nella parte a monte del terreno in prossimità del confine Est, come precedentemente detto non materialmente delimitato, è presente una vecchia vasca parzialmente diruta in c.a. e muratura e vegetazione spontanea ed arbustiva (v. foto nn.9 e 10)

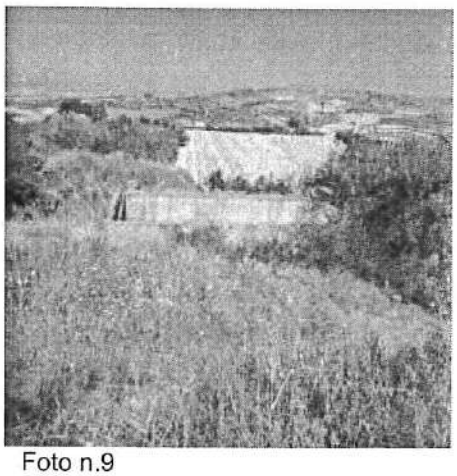


Foto n.9

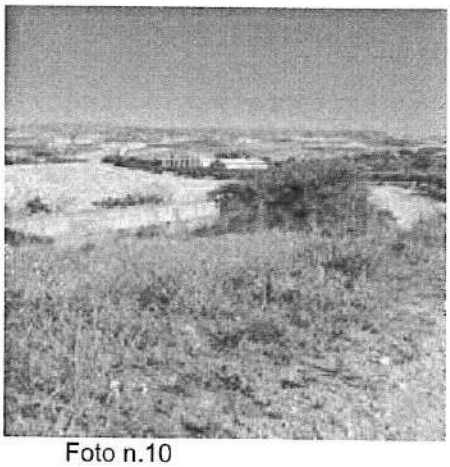


Foto n.10



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

Il confine Sud risulta per la parte a monte non delimitato e per la parte a valle recintato con rete metallica e paletti in ferro ed è costeggiato per tutta la sua lunghezza di un filare di olivi.

Il confine Ovest, che costeggia la strada comunale, è delimitato per il primo tratto da muretto in c.a. e soprastante rete metallica e paletti in cemento (v. foto n.11) e per il secondo tratto da recinzione metallica su paletti in cemento infissi su cordolo di base in c.a. (v. foto n.12) ed è fiancheggiato internamente da un filare di olivi.

Foto n.11

Foto n.12

Lungo il confine Ovest è presente un ulteriore cancello in ferro (v. foto n.13) dal quale si accede ad un'area delimitata da muri in c.a. con soprastante ringhiera in ferro (v. foto n.14) all'interno del quale è stato realizzato un pozzo dalla ma per il quale non è rinvenibile alcun atto di formale costituzione del diritto di proprietà da parte di quest'ultima.

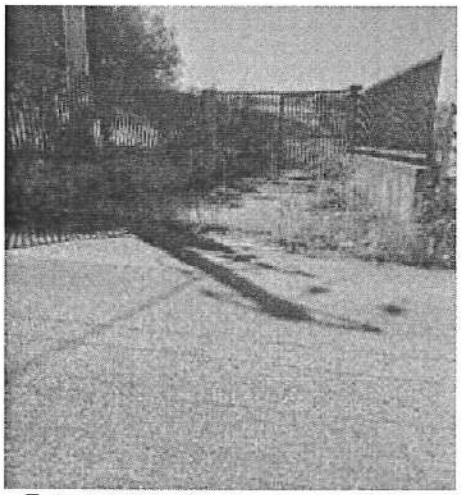


Foto n.13

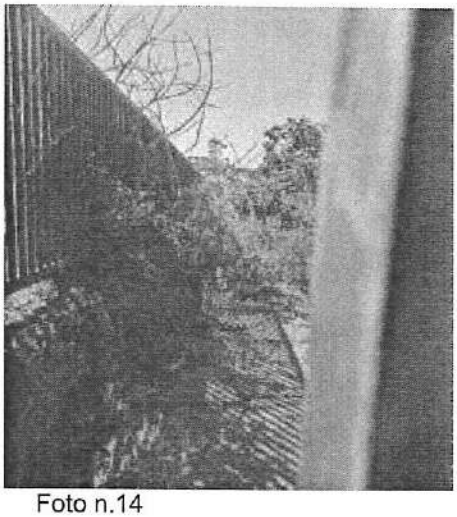


Foto n.14

Il Terreno si trova in atto utilizzato a seminativo per grano (v. foto nn. 15 e 16)

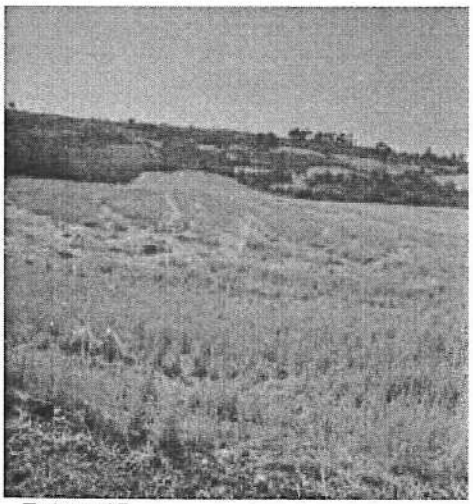


Foto n.15

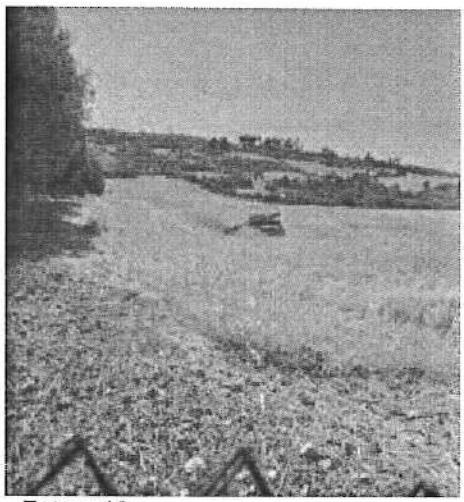


Foto n.16

Poiché, in fase di sopralluogo, non era presente nessuno per la parte proprietaria convenuta non è stato possibile evincere da chi risulta, in atto, materialmente detenuto e coltivato il terreno.

## CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Al fine di verificare la destinazione urbanistica del terreno in questione lo scrivente ha richiesto all'U.T.C di Grotte in data 16/06/2025 il Certificato di Destinazione Urbanistica (v.all. 9) che perveniva in data 25/07/2025 – REG.



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

UFF - 0009715 (v. all. 10).

Nello stesso il Responsabile di E.Q. del Comune di Grotte certificava:

*"Che la particella di terreno n. 37, del foglio n. 17, ricade per intero all'interno della* ***zona "E"*** *del vigente PRG, definita quella zona o parti del territorio destinata alla attività agricola con frazionamento non eccessivo della proprietà. Nella suddetta zona omogenea "E" le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:*

*a) edilizia rurale;*

*b) usi di servizio alle attività dell'azienda agricola quali depositi, fienili e silos, serre fisse e mobili, serbatoi, vasche d'irrigazione, pozzi, depositi ed ambienti per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti zootecnici, ricoveri per animali domestici e di cortile;*

*c) stalle per l'allevamento aziendale e/o interaziendale;*

*- d) usi di carattere industriale o di servizio connessi con la produzione agricola quali, ad esempio: mulini, frantoi e caseifici;*

*e) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturale locali quali la lavorazione di pietre da taglio, lavorazione di materiali lapidei e produzione di inerti, lavorazione prodotti in argilla.*

*Debbono osservarsi le seguenti prescrizioni ed i seguenti parametrici urbanistici:*

*per gli usi di cui alla lettera a):*

| | | |
|---|---|---|
| *- indice di fabbricabilità fondiario* | *mc/mq* | *0,03* |
| *- distanza tra fabbricati non inferiore a* | *m* | *15,00* |
| *- distanza dai confini* | *m* | *7,50* |
| *- distanza dalle strade: secondo il D.M. 1.4.1968* | | |
| *- altezza massima* | *m* | *7,50* |

*per gli usi di cui alle lettere b), c), d) ed e) l'edificazione è normata dall'art. 22 della L.R. 71/78 e s.m.i. con i seguenti parametri:*

*-rapporto di copertura di 1/10 della superficie fondiaria;*

*-distacchi tra i fabbricati non inferiore a m 15,00;*

*- distanza dalle strade: secondo il D.M. 1.4.1968*

*-parcheggi in misura non inferiore a 1/5 dell'area interessata;*

*-edifici in unica elevazione.*

*La superiore edificazione è consentita con riferimento all'area che non risulta già utilizzata per una precedente concessione edilizia o per interventi rientranti nella superiore lettera a).*

*Si certifica altresì:*

*sulla tavola del P. R.G. n. 9 ter. (scala 10.000) la suddetta particella di terreno ricade per intero all'interno dell'area da -pozzi d'acqua."*

## 4.3 Divisibilità del bene

Al fine di esprimere un giudizio sulla eventuale divisibilità del bene si è attenzionato, preliminarrmente, sia le caratteristiche posizionali e tipologiche del bene sia le potenzialità dal punto di vista produttivo che il bene stesso presenta.

In relazione alle prime si è rilevato che un progetto divisionale razionale del cespite in due quote uguali dovrebbe prevedere una dividente che tagli longitudinalmente il terreno in direzione est-ovest perpendicolarmente, quindi, alla strada comunale di accesso. Tale condizione comporterebbe una larghezza delle quote eccessivamente ridotta (soprattutto nella parte a monte) rispetto alla lunghezza che rimarrebbe inalterata.

Riferendo tale eventuale condizione del bene post-divisone alle caratteristiche produttive dello stesso si è evidenziato che:

1) In relazione alla già ridotta potenzialità edificatoria del bene che ricade, come sopra indicato, in zona E si avrebbe dal punto di vista volumetrico una minore possibilità di realizzare liberamente edifici rurali o a servizio dell'agricoltura di grosse dimensioni e per ciò che riguarda il rispetto delle distanze dai confini un vincolo sulla scelta planimetrica e posizionale di tali edifici all'interno dei lotti stessi.



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

2) In relazione alla peculiarità agricole del bene si rileva che il terreno in questione per sue caratteristiche espositive/posizionali e chimiche e di tessitura risulta particolarmente vocato ad essere impiantato a vigneto (soprattutto per uve da vino) come confermato dalla presenza nei terreni limitrofi di vigneti, con vitigni di qualità Nero d'Avola, di alta qualità di proprietà della n funzione di ciò un progetto divisionale che restringa eccessivamente la larghezza delle quote scaturenti comporterebbe, irrimediabilmente, maggiori difficoltà e disagi sia nelle lavorazioni che nelle eventuali creazioni di percorsi interni che permettano una migliore gestione degli appezzamenti e del transito di persone e mezzi agricoli.

**Ciò detto si ritiene non comodamente divisibile e poco conveniente la divisione del cespite in due quote.**

## 4.3 Stima del bene

### 5.2) Criteri di stima

Per determinare il valore di mercato del bene in questione ci si è attenuti ai criteri generali suggeriti dagli standard di valutazione internazionale (International Valutation Standard IVS e European Valutation Standard EVS) ed a quanto indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che forniscono a livello generale le linee guida necessarie al fine di utilizzare metodiche valutative univoche, intelligibili, agevolmente applicabili, allineate con la normativa di riferimento e con le best practice nazionali e internazionali.

1) In relazione a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa sulle definizioni delle basi di valore non vi è dubbio che nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è **il valore di mercato** che

l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita avendo cura di decurtare il valore finale determinato di una percentuale ritenuta congrua che tenga conto delle differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata.

2) In relazione, invece, a quanto previsto per ciò che concerne le metodiche di stima adottate negli standard valutativi internazionali (Market approach, Income approach e Cost approach), consolidati nella letteratura estimativa internazionale nonché nel Codice di Tecnoborsa si ritiene, in relazione alla tipologia del bene su cui si indaga (terreno agricolo), optare per **il metodo del confronto di mercato (Market Approach)** che si ritiene il più realistico ed attendibile; ciò in quanto l' Income Approach risulta di difficile applicazione essendo particolarmente complicato, a causa delle diverse potenzialità agricole che presenta il bene, valutare univocamente un reddito percepibile dallo stesso e soprattutto un saggio di capitalizzazione corretto, mentre il Cost Approach risulta anch'esso poco attendibile atteso, anche in tal caso, la scarsa potenzialità edificatoria e le diverse suscettibilità agricole del terreno. Ciò detto, nello specifico si è individuato il parametro più comune a cui riferirsi ed un prezzo medio da potere attribuire ad un bene simile a quello in questione attraverso indagini di mercato considerando, quindi, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in oggetto al fine di apportare le opportune aggiunte e detrazioni (rispetto al prezzo medio determinato) per riportare tale bene simile alle condizioni del bene oggetto di valutazione pervenendo, così, ai valori parametrici da applicare al cespite in questione.



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28

**a) Determinazione del parametro a cui riferirsi** mq o tumolo

**b) Determinazione del prezzo medio per un bene simile di riferimento**

Trattandosi di terreni agricoli al fine di determinare un valore medio congruo alla zona in questione in assenza di dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare fornito dall' Agenzia delle Entrate ci si è riferiti a quanto pubblicato dalle diverse Agenzie Immobiliari della zona che, però, forniscono prezzi di richiesta di vendita relativa a terreni agricoli simili a quello in oggetto ma posti a decine di chilometri di distanza da questo.

In ogni caso mediando i valori riportati si è rilevato un valore parametrico che oscilla tra **€/mq 1,80** ed **€/mq 2,80.**

Dalle informazioni assunte in loco e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si è rilevato la presenza di una compravendita recente (Giugno 2023) di terreni limitrofi a quello in questione posti a monte dello stesso (lato Sud-Ovest).

Dall'attenta visione dell'Atto di compravendita (v.all. 11) si è evidenziato che la vendita avvenuta per un importo complessivo di **€ 400.000,00** comprende oltre al terreno a cui riferirsi, limitrofo a quello in questione, esteso **mq 124.979** anche dei fabbricati rurali distinti in tre diversi corpi di fabbrica. E'stato perciò necessario decurtare dal prezzo di vendita complessivo il valore, stimato secondo i prezzi di mercato dei fabbricati presenti ai quali sono state attribuite le superfici desumibili dalle visure catastali, nel seguente modo:

1) Immobile P.T. deposito mq 32,00 + mq 37,00 = mq 69,00 x €/mq 230,00 = € 15.870,00

2) Immobile P.T. deposito/autor. mq 269 + mq 44 = mq 313,00 x €/mq 230,00 = € 71.990,00
   Appartamento 6 vani catastali - Stima superf. mq 110,00 x €/mq 380,00 = € 41.800,00

3) Immobile deposito P.T. mq 54,00 x €/mq 230,00 = € 12.420,00

Totale fabbricati € 142.080,00

Valore complessivo terreno riferimento € 400,000,00 - € 142.080,00 = **€ 257.920,00**

Valore parametrico (al mq) di riferimento **€ 257.920,00 : mq 124.979 = €/mq 2,06**

**c) Adeguamento del valore parametrico di riferimento al bene in questione**

Tenuto conto che il cespite a cui si è fatto riferimento (essendo disponibile per esso una vendita reale) si trova a monte rispetto a quello in oggetto, più distante dalla strada di comodo accesso, con orografia in parte più acclive e forma planimetrica più irregolare si ritiene congruo, corretto e realistico applicare al valore di riferimento come sopra determinato un coefficiente correttivo maggiorativo pari ad **1,30** per per rendere il valore riferimento come aderente al bene in questione:

Valore parametrico per il bene in questione: €/mq 2,06 x 1,30 = **€/mq 2,68***

Valore complessivo bene in questione: **mq 61.450 x €/mq 2,68 = € 164.686,00**

(*) Si rileva che il valore parametrico determinato coincide con la parte più alta della forchetta relativa ai valori proposti dalle Agenzie immobiliari per terreni agricoli simili ma non particolarmente vicini a quello in questione.

**d) Adeguamento del valore di libero mercato a quello per vendita forzata**

Al fine di considerare l'effettiva tipologia di vendita nel caso in questione (vendita forzata) si ritiene congruo applicare al valore di libero mercato come sopra determinato una percentuale correttiva di riduzione pari al **10%** ottenendo:

---

**Valore a base d'asta dell'intero** € 164.680,00 x 0,90 = **€ 148.217,40**

---



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f6c28

**Il C.T.U.**
**Ing. Saverio MONCADO**

Canicattì 15/09/2025

La superiore bozza di CTU veniva inviata alla parte in data 15/09/2025, entro i termini disposti dal G.I.; la stessa non produceva nei termini previsti osservazioni.

**Allegati:**

All. 1 Verbale di sopralluogo
All. 2 Visura catastale storica F.17 part. 37
All. 3 Nota trascrizione atto del 21-02-2014
All. 4 Nota trascrizione atto del 23.01.2012
All. 5 Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredita di
All. 6 Trascrizione di Denuncia di Successione in morte
All. 7 Ortofoto
All. 8 Estratto di mappa catastale
All. 9 C.D.URBANISTICA richiesta
All. 10 C.D.U.
All. 11 Atto di compravendita di riferimento del 2023.
All. 12 Documentazione fotografica



Firmato Da: SAVERIO MONCADO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796aa65a390f8c28