



STUDIO TECNICO GALATIOTO  
INGEGNERIA & ARCHITETTURA

via Svizzera n. 4 - 92024 - Canicattì - (AG)  
tel. e fax 0922 858766 - cell. 333 8546421  
e-mail: studiotecnico.galatioto@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE  
FALLIMENTARE Fallimento: n° 18/18 di**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G.D. dott.ssa Maria Margiotta**

**Curatore Fallimentare: Avv. Valeria Ciancimino**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILI**

**Del Consulente Tecnico d'Ufficio ing. Enrico Galatioto**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Svizzera 4 – 92024 - Canicattì (AG)  
tel./fax +39.0922.858766 – cell. +39.333.8546421  
PEC: [enrico.galatioto@ingpec.eu](mailto:enrico.galatioto@ingpec.eu)

Cod. Fisc. GLT NRC 88P01 G273 O

N. A2064 dell' Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento

N. 941 dell' Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento

Canicattì, 14/12/2020

ing. Enrico Galatioto  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento: n° 18/18 di**

**G.D. dott.ssa Maria Margiotta**

**Curatore Fallimentare: Avv. Valeria Ciancimino**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Premessa**

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta dal sottoscritto ing. Enrico Galatioto iscritto all'Albo Professionale di Agrigento al n° A2064, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Agrigento al n. 941, per incarico ricevuto dal Giudice Delegato dott.ssa. Maria Margiotta con nomina del 19/10/2020, ed inviata al sottoscritto tramite pec del 19/10/2020.

Sempre tramite pec, il 26/10/2020, il curatore fallimentare faceva pervenire:

- 1) Visure catastali
- 2) Visure ipotecarie della ditta
- 3) Visure ipotecarie di
- 4) Nota di trascrizione immobiliare sentenza fallimento
- 5) Atto di cessione quote atto rep. 103.693 - rac. 7.024 del 05/03/2014, reg. in Canicattì (AG) il 05/04/2014 al n. 921
- 6) Contratto di locazione commerciale del 01/02/2018

L'incarico affidato al CTU è il seguente:

*“descrivere dettagliatamente l'immobile appreso all'attivo fallimentare, capannone sito a Campobello di Licata alla via Trieste snc, meglio descritto in atti, specificando se lo stesso è libero, accertandone la regolarità catastale ed urbanistica (specificando, ove non*

*sia regolare, se sia sanabile e i costi effettivi da sostenere per ottenere la sanatoria),  
producendo documentazione ipotecaria;*

*stimare l'immobile indicando i criteri di valutazione dell'immobile, da supportare con  
idonea documentazione.”.*

Oggetto della Consulenza è quindi l'immobile intestato al fallito, sito in via Trieste

s.n.c., Campobello di Licata (AG), attualmente concesso in locazione alla ditta

con contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione del

01/02/2018.

Dall'esame della planimetria catastale, richiesta ed ottenuta telematicamente dal sottoscritto CTU in data 27/10/2020, è risultato che il bene da valutare è un capannone ad una elevazione fuori terra della sup. di circa 900 mq, con annessa corte della sup. di 610 mq circa.

Il capannone è distinto in catasto al foglio di mappa 27, part. 2046, via Trieste, Campobello di Licata (AG). Si rileva ancora che in visura catastale il bene risulta intestato a

## **1 FASI PRELIMINARI**

### **1.1 PRIMO SOPRALLUOGO DEL 31/10/2020**

Nella data 31/10/2020 il sottoscritto, con la presenza dei figli del fallito

in possesso delle chiavi di parte dell'immobile, ha eseguito il primo sopralluogo necessario all'espletamento dell'incarico (vedi verbale di sopralluogo n. 1 - all. 5), durante il quale è stata presa visione dei luoghi. In particolare è stato visionato parte del capannone e l'annessa corte. Non è stato possibile visionare l'intera area del capannone in quanto i signori non erano in possesso della chiave del portone

che permette l'accesso all'area delimitata da una struttura di separazione realizzata con pannelli sandwich. La sig.ra \_\_\_\_\_ ha dichiarato che, come riportato in verbale, “ *l'intera struttura è uniforme, costruita con gli stessi materiali e che la separazione è precaria*”.

## 1.2 SECONDO SOPRALLUOGO DEL 30/11/2020

Un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 30/11/2020 (vedi verbale di sopralluogo n. 2 - all. 6), previo avviso dato anche al curatore fallimentare, alla presenza, del sig. \_\_\_\_\_ (figlio del fallito), in possesso delle chiavi della porzione dell'immobile alla quale non si era potuto accedere durante il primo sopralluogo.

È stata visionata la parte del capannone delimitata da pannelli sandwich effettuando il rilievo metrico e fotografico. All'interno di tale area è stato realizzato, sempre con pannelli sandwich, un w.c., sulla copertura del quale è stata collocata una vasca di riserva idrica, un soppalco privo di pareti con struttura in profilati metallici ed un piccolo ufficio nell'angolo sinistro adiacente al portone d'ingresso, con una parete in pannello sandwich ed una parete in pvc e vetro con una porta d'ingresso.

Il sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato che, come riportato in verbale, “*è stato ceduto provvisoriamente ad un amico in uso gratuito*”

## 1.3 ACQUISIZIONE ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

Nel tempo intercorso tra il primo ed il secondo sopralluogo, il sottoscritto ha preso visione della documentazione già disponibile ed ha effettuato le necessarie ricerche, previa istanza prot. 00014981 del 03/11/2020 all'Ufficio Tecnico Comunale di Campobello di Licata (AG), al fine di reperire tutti i dati e la documentazione necessaria

alla definizione del mandato.

La documentazione prelevata in copia consiste in:

- 1) Atto di compravendita rep. 48761 rac. 13575 del 05-02-2004;
- 2) Concessione Edilizia 58-04 del 25/10/2004 con i seguenti elaborati allegati:
  - a) Relazione Tecnica;
  - b) Stralci Planimetrici;
  - c) Disegni Variante;
  - d) Disegni Impianto Elettrico;
- 3) Nota di Trascrizione del 11//11/2004 – Convenzione C.E. 58/04;
- 4) Autorizzazione prot. 14639 del 26/10/2004
- 5) Inizio Lavori prot. 14640 del 26/10/2004;

dall'esame della documentazione si è potuto constatare la non corrispondenza del rilievo dello stato di fatto con le planimetrie di progetto della C.E. 58/04, data la mancata realizzazione all'interno del capannone di un corpo servizi previsto in progetto, composto da disimpegno, w.c., spogliatoio, ufficio ed archivio e, la realizzazione della separazione di parte del locale con parete in pannelli sandwich, del w.c., del soppalco e del piccolo ufficio, come da punto 1.2 "secondo sopralluogo del 30/11/2020", che verranno meglio descritti al punto 2.3.1.

Per una migliore intelligibilità dei luoghi viene redatta la pianta del locale che viene allegata alla presente relazione (allegati 2 e 3).

Inoltre nella planimetria catastale allegata all'inserimento in catasto dell'immobile del 08/10/2010 prot. AG 0313614, il capannone viene rappresentato come ambiente unico.

## 2 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 2.1 SITUAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA

Il complesso risulta censito in catasto fabbricati di Campobello di Licata al F.27, part.2046, Categoria D/8, rendita 4.726,40. Intestato a . Il terreno sul quale insiste il capannone è pervenuto alla della quale l'intestatario

era Amministratore Unico e Legale Rappresentante, con atto di compravendita del 05/02/2004 rep. 48761, rac. 13575 del 27/03/2009, notaio Salvatore Abbruscato in Canicattì.

Confina: a sud con prolungamento della via Trieste, dalla quale ha accesso, ad est con le particelle 2175-1906-1697-1699, a nord con la particella 1248 e ad ovest con le particelle 2049-2166, tutte del foglio 27.

### 2.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il capannone in oggetto è stato costruito con Concessione per l'esecuzione dei Lavori Edili 58/04, Pratica Edilizia n. 62/04.

### 2.3 DESCRIZIONE GENERALE DELL'OPERA

Il capannone, destinato a deposito, consta di un corpo di fabbrica composto dal solo piano terra di 905,88 mq in pianta ((20,80 x 39,55)+(17,90 x 4,65)), e copertura con cupolini in fibrocemento, destinato a deposito. Al capannone è annessa una corte in parte recintata da un cancello in metallo e non pavimentata (rifinita in terra battuta) ed in parte, pavimentata con massetto di calcestruzzo, con accesso libero, direttamente collegato con la pubblica via Trieste e sul quale è prospiciente l'ingresso principale al capannone.

### 2.3.1 CARATTERISTICHE DEL CORPO DI FABBRICA

E' un edificio a pianta rettangolare (a meno di una piccola rientranza rettangolare sull'angolo nord-ovest delle dimensioni lorde di 4,65 x 2,90) per una sup. complessiva di mq 905,88. L'altezza raggiunta dal corpo principale è 5,20 alla trave e 6,25 al colmo.

All'interno del fabbricato è presente una separazione, costituita da pannelli, dello spessore pari a 4 cm, ancorati a dei pilastrini in ferro con profilo scatolare delle dimensioni di cm 10 x 10 saldati a delle piastre poggianti sulla pavimentazione e saldati in sommità a delle squadrette in ferro, quest'ultime fissate alle travi di copertura; tale separazione delimita l'area, anch'essa rettangolare, situata nella zona sud-est, delle dimensioni in pianta pari a 10,28 x 21,20 = 217,94 mq. All'interno del locale così ricavato è stato realizzato, sempre con la stessa modalità costruttiva (pannelli sandwich e pilastrini in ferro scatolare delle dimensioni pari a cm 7 x 7) un w.c., delle dimensioni nette in pianta pari a m 1,50 x 1,80, con altezza pari a m 3,10; sulla copertura di quest'ultimo è stata collocata una vasca di riserva idrica. È stato realizzato ancora un soppalco delle dimensioni in pianta pari a m 3,05 x 6,70 privo di pareti con struttura in profilati metallici, costituita da travi e pilastri in profilo scatolare delle dimensioni pari a cm 10 x 10 ed un ufficio delle dimensioni esterne in pianta, pari a m 3,25 x 2,27 e altezza pari a m 2,45, realizzato nell'angolo sinistro adiacente al portone d'ingresso, con una parete in pannello sandwich, una parete in pvc e vetro con una porta d'ingresso di uguali caratteristiche.

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata in c.a., con travi e pilastri in c.a.p. e tompagnatura costituita da pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di 16 cm, senza ulteriore strato di finitura, né interna né esterna; la pavimentazione è di tipo industriale.

### **2.3.2 CARATTERISTICHE GENERALI E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE**

Le condizioni generali delle opere edili sono nel complesso buone e l'immobile non necessita di particolari interventi, a meno di quelli di ordinaria manutenzione, quali revisione dei pluviali, mentre risultano deficitari gli impianti dei quali si riferirà nel prosieguo. Nella parte principale del capannone è presente del materiale depositato (merce inscatolata e pedane in legno), mentre nell'area delimitata dai pannelli sandwich sono presenti del materiale ferroso e delle attrezzature.

## **3 VALUTAZIONE**

### **3.1 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Il capannone è sito nell'immediata periferia del comune di Campobello di Licata, (zona C.1), con ingresso diretto dalla via Trieste, collegata direttamente alla via Asse Attrezzato e quindi alla S.P. 59 e di conseguenza alla S.S. 123 che collega Campobello di Licata ai comuni limitrofi, con buone condizioni di percorribilità. (caratteristica rilevante data la destinazione d'uso dell'immobile).

Le strutture murarie e le opere edili in generale sono in buono stato di conservazione; ed è possibile l'utilizzo ai fini di deposito.

L'edificio è dotato di impianto elettrico che risulta funzionante solo nella parte di capannone delimitato dai pannelli sandwich; nel resto del capannone, anche se presente l'impianto di illuminazione, l'impianto elettrico, provato all'atto del sopralluogo, risultava non funzionante. Inoltre si riscontrano alcune difformità rispetto all'impianto elettrico di progetto della già citata C.E. 58/04. Da Tutto quanto detto si deduce che l'impianto elettrico necessita di manutenzione straordinaria. È presente un impianto di allarme antintrusione che si presume, in quanto non è stato possibile effettuare alcun test né i sig.ri

sono stati in grado di fornire informazioni in merito alle condizioni d'uso, necessiti di manutenzione straordinaria. Nella presente valutazione non si ritiene quindi di approfondire lo stato d'uso degli impianti di cui si terrà conto nella valutazione complessiva dell'immobile, essendo sufficienti le informazioni raccolte.

L'iter procedurale della C.E. 58/04 con la quale si è realizzato l'immobile, non è stato concluso in quanto non è stata presentata la fine lavori; di conseguenza l'immobile è sprovvisto di Certificato di Agibilità.

Inoltre sono presenti delle difformità, come anticipato al punto 1.3 costituite da:

- 1) mancata realizzazione del corpo servizi nel lato nord-est;
- 2) realizzazione di parete separatoria che delimita un'area all'interno della quale, anch'essi in difformità, sono stati realizzati un w.c., un soppalco ed un piccolo ufficio le cui caratteristiche sono state descritte al punto 2.3.1

Tutto quanto detto, si effettua la stima con due diversi procedimenti i cui risultati, opportunamente mediati ci daranno il valore di mercato più probabile del bene in esame. Nella valutazione si terrà conto degli oneri che rimangono a carico dell'acquirente.

Il primo metodo è quello analitico, facendo riferimento, per la struttura realizzata, comprese le finiture, a dei coefficienti di utilizzo e di stato di conservazione.

Il secondo metodo, sintetico, sarà per comparazione con parametro il mq di superficie.

### **3.2 METODO N. 1 - VALUTAZIONE ANALITICA**

Tipologia: Fabbricato, con destinazione d'uso "magazzino / deposito", con accesso diretto dall'esterno e dotazione di parcheggi e spazi di manovra in area privata non recintata.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto edilizio sono discrete.

### **Caratteristiche strutturali**

Strutture verticali e solai: il fabbricato in oggetto è stato realizzato con tipologia strutturale c.a. prefabbricato. Non si riscontrano lesioni strutturali da far pensare a cedimenti. Le strutture sono state collaudate con certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile di AG al n. 49332 del 02/11/2005 e successivo certificato di conformità prot.19872 del 19/12/2005 - Ufficio del Genio Civile di AG;

Pareti esterne dell'edificio: le pareti esterne dell'edificio (pannelli prefabbricati in c.a.p. dello spessore da 16 cm) non presentano e non necessitano di strati di finitura.

### **Caratteristiche interne**

Infissi esterni: Infissi in alluminio anodizzato e vetri / portoni metallici scorrevoli, porta in ferro.

Infissi interni: assenti

Tramezzatura interne: assenti (a meno della separazione con pannelli sandwich)

Pavimentazione: pavimentazione industriale

Soffitti: assenti; struttura portante a vista con copertura con onduline in fibro-cemento

Impianto elettrico: in canalette a vista.

Impianto idrico: assente

## **3.2.1 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Criteri di stima utilizzati e fonti delle informazioni utilizzate per la stima**

L'aspetto economico da considerare per la stima di immobili del tipo in esame, è quello del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Per poter determinare quest'ultimo in maniera più aderente possibile alla realtà si è usato il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo

a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto i termini incrementali o decrementali dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene seguendo le fasi operative come di seguito:

- definizione preliminare di un valore zonale attuale di un immobile di riferimento, o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale".
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in oggetto con quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

#### **Fonti delle informazioni utilizzate per la stima**

Il sottoscritto al fine di individuare il valore unitario zonale medio di riferimento da considerare alla base della comparazione con quello in oggetto, ha interpellato operatori di mercato immobiliare presenti in zona ed ha ottenuto informazioni anche da operatori del settore (imprenditori edili, tecnici, ecc.) operanti nell'area geografica nella quale ricade il bene in oggetto. È stato ancora utilizzato l'osservatorio dei prezzi dell'Agencia del Territorio (Ministero Economia e Finanza)

#### **Definizione del valore unitario medio di riferimento**

Relativamente a fabbricati ricadenti nella zona nella quale si trova l'immobile in oggetto, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quello in esame e condizioni definibili assolutamente "medie", i dati forniti dal listino ufficiale

dell'osservatorio dei prezzi dell'Agencia del Territorio (Ministero Economia e Finanza) 1° semestre 2020 (vedi all. 7), identificano il valore di mercato tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00. Nel nostro caso in considerazione dell'ubicazione, esposizione ed epoca di realizzazione gli si attribuisce un valore corrente di mercato parametrico pari a €/mq 400,00. Il valore della corte di pertinenza, viene considerato compreso nella valutazione del capannone come valore aggiunto, nella considerazione che le esigenze di disponibilità di aree di manovra e di parcheggio per un tale manufatto edile, sono imprescindibili per la gestione e la produttività del complesso. Per una visione sintetica delle dimensioni vedasi la tabella di seguito riportata (tab. 1), dove sono riassunte le superfici commerciali opportunamente ragguagliate con coefficienti di valutazione a secondo che si tratti di superfici principali o superfici accessorie.

ATTIVITA' PRODUTTIVA COMMERCIALE	DESCRIZIONE GENERALE	SUP.LORDA Mq	COEFF.	SUP.COMM. Mq	CONDIZIONI MANUTENTIVE
capannone piano terra	deposito	905,88	1,00	905,88	DISCRETE
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>905,88</b>	
<b>SUPERFICIE ACCESSORIE COMPRESSE NELLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
SUPERFICIE DI LOCALI ACCESSORI	DESCRIZIONE GENERALE	SUP.LORDA Mq	COEFF.	SUP.COMM. Mq	CONDIZIONI MANUTENTIVE
corte di pertinenza	con libero accesso	237,07	1,00	237,07	DISCRETE
	recintata	375,15	1,00	375,15	DISCRETE
	sommano			612,22	

*Tab. 1 – descrizione dei luoghi e delle rispettive condizioni*

### 3.2.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione dei coefficienti correttivi viene effettuata nell'ipotesi che il capannone venga riportato in condizioni di regolarità edilizia, previa rimozione delle opere di separazione ed annesse, abusivamente realizzate le quali, essendo realizzate in pannelli sandwich con struttura metallica, possono essere rimosse senza che ciò abbia influenza sulla struttura del capannone.

### Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione all'ingresso del territorio comunale, ben collegato alla rete stradale intercomunale, lo rende discretamente ricercato. La posizione, connota lo stesso in termini migliorativi per un fabbricato destinato ad attività di deposito di tali dimensioni. Pertanto il coefficiente di applicazione può essere assunto pari a  **$K_z = 1,05$**

### Comparazione di parametri costruttivi

Strutturale: la tipologia strutturale è in elementi prefabbricati in cemento armato e la mancanza di lesioni o dissesti ne connotano il suo buono stato di efficienza, per cui si considera un coefficiente neutro  **$K_{c1} = 1,00$** .

Di finitura: le caratteristiche di finitura interna sono accettabili, per cui si considera un coefficiente neutro  **$K_{c2} = 1,00$** .

Impiantistico: le condizioni dell'impianto elettrico, e dell'impianto di allarme antintrusione descritte nelle considerazioni preliminari al punto 3.1, indicano la necessità di manutenzione straordinaria; per cui si ritiene equo un coefficiente riduttivo pari a  **$K_{c3} = 0,95$** .

### Comparazione di parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerate le dimensioni dei vani, rilevabili anche dalle planimetrie allegate, idonei ad assolvere alle richieste di base di un bene di tal tipo, in condizioni di accessibilità buone, appare equo considerare un coefficiente migliorativo pari a  **$K_f = 1,05$** .

### Comparazione di parametri di trasformazione

Le dimensioni dell'immobile, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna risultano accettabili, tanto da non ritenere indispensabile una trasformazione degli ambienti, fanno considerare equo un coefficiente neutro pari a  **$K_t = 1,00$** .

### Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile, non caratterizzato da elementi costruttivi e formali di particolare pregio o esteticamente rilevanti, ma perfettamente inserito nel contesto urbanistico della zona e perfettamente conforme alla natura del bene in oggetto, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente neutro pari a **Ka = 1,00**.

### Comparazione di parametri conservativi e manutentivi

Tenendo conto che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è discreta e non richiede particolari interventi di manutenzione, se non di ordinaria manutenzione, a meno di quanto relazionato sulla necessità di rimozione delle opere abusivamente realizzate e per le quali è stato redatto apposito computo metrico di stima, sembra equo considerare un coefficiente neutro pari a **Kcm = 1,00**.

Ciò considerato riassumendo in maniera compatta e sintetica quanto sopra analiticamente descritto si è redatto il quadro sinottico (**tab. 2**) seguente. Utilizzando la superficie commerciale ricavata in tab. 1, otteniamo la seguente valutazione:

SUPERFICIE		mq	905,88
VALORE COMMERCIALE		Euro/mq	€ 400,00
	Kz=	1,05	
	Kc1 =	1,00	
	Kc2=	1,00	
	Kc3 =	0,95	
	Kf =	1,05	
	Kt=	1,00	
	Ka=	1,00	
	Kcm=	1,00	
	Kglob=	1,0474	X 1,0474
VALORE IMMOBILE AL LORDO DEGLI ABBATTIMENTI			€ 379.527,48

*Tab. 2 – metodo n. 1 valutazione analitica*

### 3.3 METODO N. 2

Viene anche effettuata la stima con metodo sintetico con parametro il metro quadrato di superficie coperta dal fabbricato nelle stesse condizioni di ubicazione e caratteristiche per il quale, da indagini di mercato effettuate, è nota la valutazione economica per recenti contrattazioni.

Il mercato attuale, in considerazione anche della difficoltà di vendita per la nota congiuntura di stasi del mercato immobiliare, per immobili del tipo in esame ed in zona simile fornisce il valore per metro quadrato di superficie da €/mq 600,00 ad €/mq 700,00. Anche per questo metodo di valutazione il valore della corte di pertinenza a disposizione, di circa 610 mq, viene considerato compreso nella valutazione del capannone come valore aggiunto. Si avrà quindi:

	DESCRIZIONE GENERALE	SUP.LORDA Mq	€/mq	VALORE
capannone piano terra	deposito	905,88	€ 650,00	€ 588.822,00

*Tab. 3 – metodo n. 2 metodo sintetico*

### 3.4 VALORE DEL COMPLESSO

Dalla media dei valori su ricavati si ottiene il più probabile valore di mercato

$$VAL_{di\ merc.} = (VAL_{analitica} + VAL_{met.sint.}) / 2$$

Con:

$$- VAL_{analitica} = 379.527,48$$

$$- VAL_{met.sint.} = 588.822,00$$

Si avrà quindi:

$$VAL_{di\ merc.} = (VAL_{analitica} + VAL_{met.sint.}) / 2 =$$

$$VAL_{di\ merc.} = (379.527,48 + 588.822,00) / 2 = \mathbf{484.174,74\ €}$$

In cifra tonda **484.000,00 €**

Diconsi euro quattrocentottantaquattromila/00.

### 3.5 ONERI CHE RIMANGONO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come descritto al paragrafo 3.1 per l'immobile necessita la comunicazione di fine lavori, corredata da una relazione ed eventuali elaborati grafici redatti da un tecnico che descrivano le variazioni dovute alla mancata realizzazione del corpo servizi nel lato nord-est di cui al punto 1.3.; quanto sopra **previa rimozione** della parete divisoria realizzata con pannelli sandwich, del w.c. (compresi lavandino e vaso igienico), del soppalco e del piccolo ufficio, descritti al paragrafo 2.3.1. Il costo delle opere di rimozione suddette risulta pari a € 3.240,19 come da computo metrico allegato (allegato 4).

A seguito della comunicazione di fine lavori, potrà essere prodotta la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) con il pagamento dei relativi oneri come da regolamento del Comune di Campobello di Licata (AG).

Gli oneri per i suddetti iter procedurali, comprensivi delle spese tecniche e per le opere di

smantellamento, rimangono a carico dell'acquirente e verranno dedotti dalla valutazione.

Il valore finale del complesso sito in via Trieste, costituito da un capannone e dalla relativa corte, distinti in catasto la foglio di mappa 27, part. 2046, comune di

Campobello di Licata (AG), Categoria D/8, rendita 4.726,40. Intestato a

risulterà quindi:



Val <sub>mer</sub> =	€ 484.000,00
si deducono:	
oneri per competenze tecniche per:	
Fine Lavori =	€ 500,00
SCA =	€ 1.000,00
(eventuali diritti e bolli) =	€ 50,00
opere previste nel computo metrico allegato (allegato 1) =	€ 3.240,19
<b>restano =</b>	<b>479.209,81 €</b>

In cifra tonda **479.000,00 €**

Diconsi euro quattrocentosettantanovemila/00.



Avendo adempiuto con coscienza e secondo la propria competenza all'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione che si compone di n° 17 pagine oltre gli allegati.

Canicattì li 14/12/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(ing. Enrico Galatioto)



Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Pianta capannone - scala 1:200
3. Pianta capannone-area delimitata dai pannelli sandwich - scala 1:100
4. Computo metrico - opere da rimuovere nell'area delimitata dai pannelli sandwich sul lato sud-est
5. Verbale di sopralluogo n. 1 del 31/10/2020;
6. Verbale di sopralluogo n. 2 del 30/11/2020;
7. Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020-semester 1;
8. Foglio di mappa;
9. Planimetria catastale f.27 part. 2046
10. Visura catastale f. 27 part. 2046;
11. copia istanza al comune di Campobello di Licata;
12. Concessione Edilizia 58-04 del 25/10/2004 - P.E. 62/04, con i seguenti elaborati allegati:
  - a) Relazione Tecnica;
  - b) Stralci Planimetrici;
  - c) Disegni Variante;
  - d) Disegni Impianto Elettrico;
  - e) Nota di Trascrizione del 11/11/2004 – Convenzione C.E. 58/04;
  - f) Autorizzazione prot. 14639 del 26/10/2004
  - g) Inizio Lavori prot. 14640 del 26/10/2004;
  - h) Atto di compravendita rep. 48761 rac. 13575 del 05-02-2004;
13. Collaudo statico del depositato al Genio Civile di AG al n. 49332 del 02/11/2005;
14. Certificato di conformità prot.19872 del 19/12/2005 - Ufficio del Genio Civile di AG