

Perizia
Valutazione di stima di immobili
Procedura R.G. Es. 75/2015
Tribunale di Gela



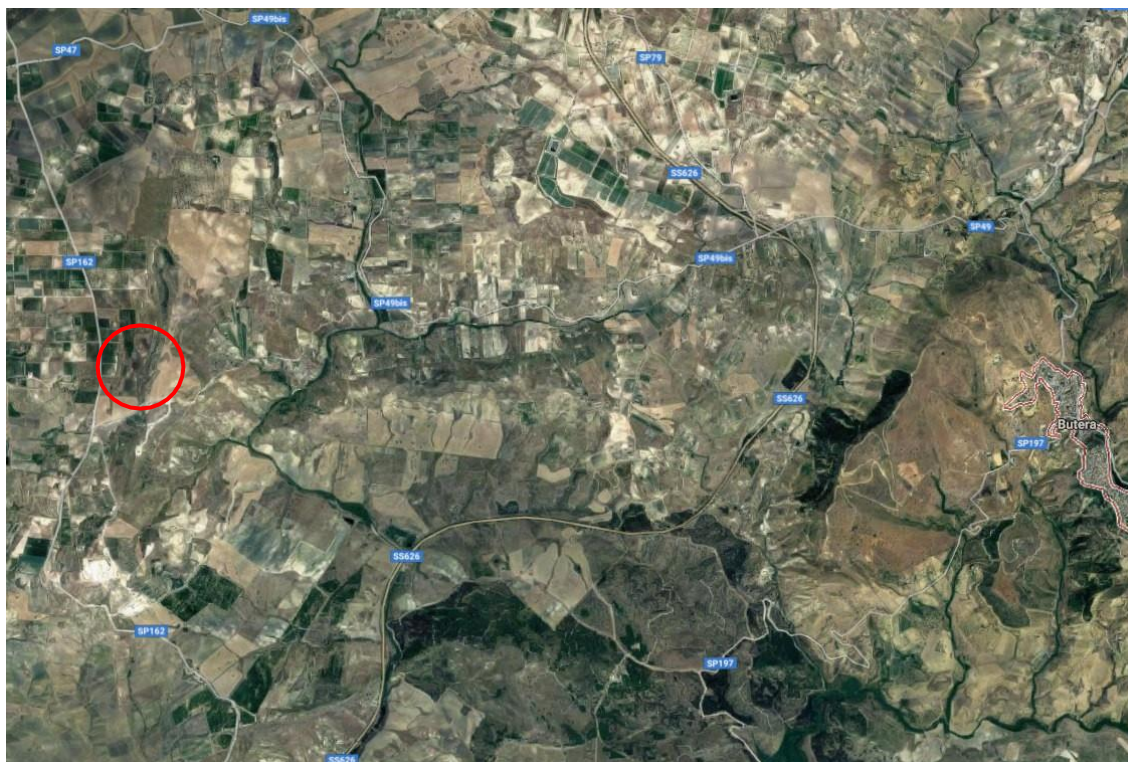
Premessa

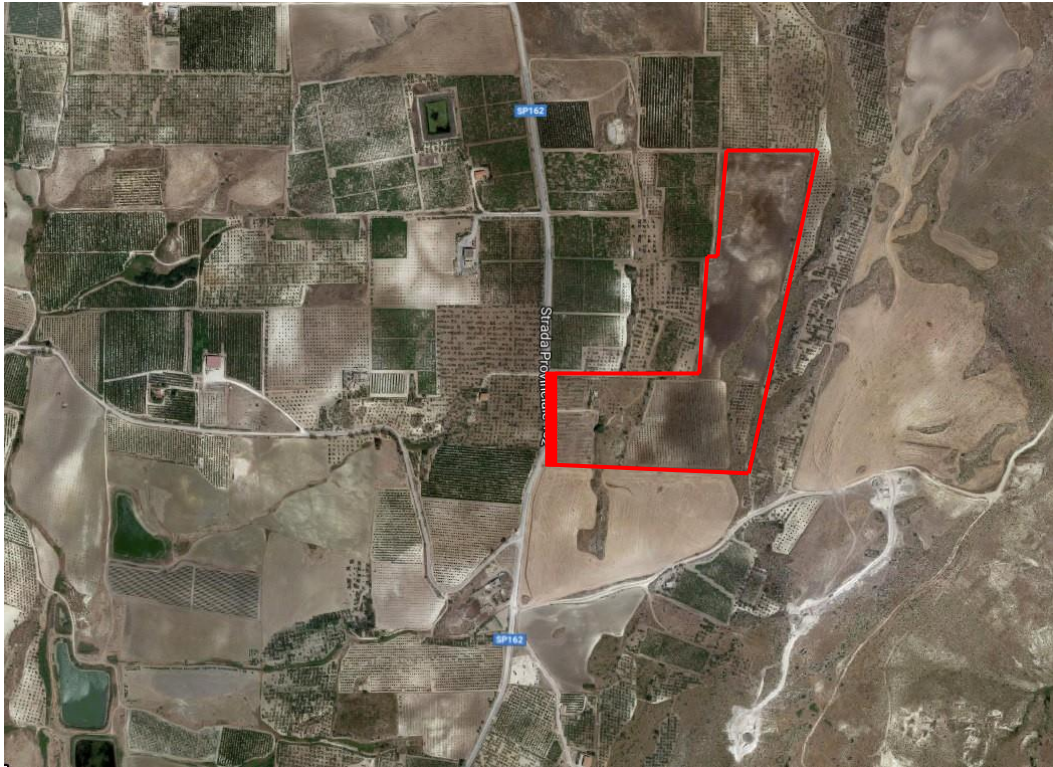
Il sottoscritto Dott. Arch. Aldo Damico, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n°1818, a seguito dell'incarico conferitogli in data 05.04.2017 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa nella procedura R.G.Es. 75/2015 in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati siti nel Comune di Butera contrada Milinciana, identificati presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio al Foglio 131 particelle 104, 106 e 125 (oggi 201-202-204-205) e particelle 126 e 127, attesta quanto segue in relazione agli immobili in oggetto al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Sig. Giudice nel verbale di giuramento dell'esperto.

Ubicazione degli immobili e relativo contesto

Gli immobili oggetto della presente perizia tecnica, rappresentano un appezzamento di terra, di complessivi 115.326 mq, ovvero 11 ha 53 are 26 ca, con annessi due fabbricati (Fg.131 part.201 sub. 2 e 3) rispettivamente con superficie di circa 70 e 100 mq ciascuno, per una superficie complessiva di mq 252 circa tra porzione edificata e corte.

Il gruppo di immobili risulta ubicato nella periferia agricola in direzione Ovest del Comune di Butera, in contrada Milinciana, distante circa trenta minuti in auto dal vicino centro cittadino, in prossimità della strada provinciale 162, all'interno dei quali è presente un frutteto, di cui una parte in piena produttività e una parte non ancora, un piccolo uliveto ed una porzione di terreno incolto, due fabbricati rurali, di cui uno collabente, un pozzo artesiano destinato all'irrigazione del fondo ricadente sulla particella n. 205.





Localizzazione immobili

Identificazione degli immobili [risposta al quesito "a") del Sig. Giudice]

Gli immobili in esame, censiti al Catasto Terreni del comune di Butera Foglio 131 particelle 104-126-127-201-202-204-205, consta di un unico fondo rurale sito in contrada Millinciana, confinante a Est, a Nord, Sud con terreni agricoli di proprietà di altre ditte, e lungo il lato Ovest, per le sole particelle 126, 127, 202, 204, con strada provinciale n°162, la particella 104 lungo il lato ovest confina con proprietà di altra ditta. La particella 201, ove trovano sede i fabbricati rurali, risulta interclusa dallo stesso fondo della stessa proprietà.

Il sottoscritto può affermare che, per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato di fatto coincide con i dati emergenti dai certificati in atto, ad esclusione di una diversa coltura presente sul fondo che non corrisponde con quella dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

Proprietà dei beni in capo al debitore [risposta al quesito "b") del Sig. Giudice]

Il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali sull'intero territorio nazionale atte a individuare il patrimonio immobiliare del debitore, Azienda agricola Scichilone società semplice, e la relativa intestazione e/o comproprietà, riscontrando che detta Società non risulta proprietaria di altri immobili oltre a quelli oggetto di procedura esecutiva dei quali ne possiede la totalità delle quote. I fabbricati individuati al N.C.E.U. al Fg. 131 particella 201 subalterni 2-3, derivano dalla soppressione della particella 106 del Catasto terreni, oggetto di pignoramento.



Provenienza dei beni e continuità della proprietà [risposta ai quesiti "c-d" del Sig. Giudice]

Gli immobili oggetto di perizia di proprietà _____, alla data delle operazioni peritali, dalle certificazioni ipotecarie e catastali rilasciate dall'agenzia delle Entrate, relativamente al ventennio anteriore alla data del pignoramento, risultano esserle pervenuti a mezzo atto di compravendita del 17/09/2004, rogante _____ con sede a Gela, trascritto il 27/09/2004 rep.. 91226, tramite una doppia vendita:

- **Fg. 131 particelle nn.106, 125, 126, 127** dalla signora _____, la quale li aveva ricevuti a sua volta in parte (Fg.131 part. 106 in parte) a mezzo successione testamentaria n.402 vol.142 dell'Ufficio Registro di Gela, dal defunto Sig. _____ all'Ufficio Registro di Gela, in parte (Fg. 131 part.106 in parte e nn.125-126-127) a mezzo atto pubblico di compravendita del 24/10/1997 a rogito del _____ con sede a Gela, trascritto il 31/10/1997 ai nn. 9406/8010, da _____ e in parte (porzione di particella n.106) da atto di compravendita del 01/12/1995 rep. n. 54746/14064 a rogito del _____ a Gela, trascritto il 15/12/1995 ai nn.12458/10439 acquistandolo da _____ il 06.08.1938 e ..
I Signori _____, come la sorella _____, hanno ricevuto parte indivisa dell'immobile indicato con la particella n.106 dal padre _____, in seguito alla successione testamentaria già citata.
- **Fg. 131 particella n.104** dai signori _____

I signori _____, avevano ricevuto l'immobile in quota parte per mezzo di successione legittima n.846 vol. 166 del 25/09/2003 Ufficio Registro di Gela, in seguito alla morte del Sig. _____ e deceduto il 11.12.1999.

I signori _____ sono diventati possessori quota parte dell'immobile a mezzo successione legittima n. 797 vol. 2003 del 27.10.2003 Agenzia delle Entrate di Legnano in seguito alla morte del Sig. _____, nato a Butera il 09.01.1944 e deceduto l'11.04.1986.

I signori _____, insieme ai signori _____ avevano ricevuto la loro parte dell'immobile in seguito a successione legittima m. 845 vol. 166 del 25.09.2003 Ufficio Registro di Gela in seguito alla morte del signor _____ nato a Butera il 02.12.1933 e deceduto il 30.12.1981.

I signori _____, insieme ai signori _____, hanno ricevuto quota parte dell'immobile anche in seguito di successione legittima n. 897 vol. 166 del 14.10.2003 de cuius signor _____ il 06.05.1900 e deceduto il 07.09.1969.



Dalle ricerche effettuate non risultano documentazioni mancanti o che possano ledere la continuità di passaggi dei beni.

Accatastamento degli immobili [risposta al quesito “e” del Sig. Giudice]

Gli immobili risultano accatastati ma il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare in sede di sopralluogo che le colture presenti sul fondo non corrispondono a quelle dichiarate presso l’Agenzia delle Entrate, sarebbe opportuno effettuare un aggiornamento colturale con presentazione di apposito modello presso gli uffici competenti, in quanto la differente coltura comporta una variazione della rendita catastale.

Per quanto riguarda i fabbricati è da far presente che quello individuato al Fg. 131 part. 201 sub. 2 cat. A3, sarebbe opportuno declassarlo a “unità collabente” in quanto presenta uno stato di degrado tale da non poter essere fruibile, né produrre reddito, senza interventi di ristrutturazione importanti.

Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [risposta al quesito “ f” del Sig. Giudice]

Sui beni oggetto di pignoramento perizia di stima gravano, alla data degli accertamenti, la seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

Per Fg. 131 part.lla 104. 106. 125. 126. 127

- ISCRIZIONE del 24/09/2004 - Registro Particolare 2970 Registro Generale 14070 Pubblico ufficiale Cancilleri Giuseppe, Repertorio 91226/21900 del 17/09/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

;

- TRASCRIZIONE del 13/10/2015 - Registro Particolare 7747 Registro Generale 10502 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO Repertorio 1036 del 11/09/2015

;

Per Fg. 131 part.lla 106

- IPOTECA LEGALE del 11/06/2009 iscritta ai nn. 9095/1986 ai sensi del DPR 602/73, - Rep. N. 14581/2009 del 17/04/2009 di

Si fa notare al Sig. Giudice che dalla soppressione delle particelle nn. 106 e 125 hanno avuto origine le particelle nn. 201 sub. 2 e 3 (censite al catasto Fabbricati) e le particelle 202, 204 e 205 le cui totalità delle quote risultano in possesso

esecutata, tuttavia effettuando le ispezioni ipotecarie relative agli immobili generati da codesta soppressione non risulta alcuna iscrizione o trascrizione.



Destinazione urbanistica dei beni oggetto di perizia [risposta al quesito "g" del Sig. Giudice]

In relazione al certificato di destinazione urbanistica **prot. 6638/2017 del 12 giugno 2016**, rilasciato dal Comune di Butera, si certifica che gli immobili oggetto di tale perizia, identificati al catasto terreni al Foglio 131 particelle 104-126-127-201-202-204-205, per effetto del Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.A. n.192 del 18/06/1984, ricadono in **Z.T.O. "E" Agricola con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.**

Inoltre le particelle nn.126-127-201-202-204-205 per intero e la particella n. 104 in parte, ricadono in **zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923.**

Conformità urbanistico-Edilizia [risposta al quesito "h" del Sig. Giudice]

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti non è stato possibile risalire ad alcun titolo edificatorio autorizzativo, né istanze di condono, per i fabbricati presenti sul fondo agricolo (Fg. 131 part.201 sub. 2-3).

Ciò potrebbe far dedurre che i fabbricati siano stati realizzati antecedentemente il 01.09.1967 e pertanto regolari urbanisticamente, e che non se ne faccia menzione negli atti di compravendita al fine di ridurne il carico fiscale, come era uso fare nel territorio, o che siano stati realizzati successivamente in regime di abuso edilizio.

La tipologia edilizia e le tecniche costruttive, nonché lo stato di degrado fanno supporre che la data di realizzazione è lontana nel tempo ma non è possibile individuarla con precisione. Nell'ipotesi che si tratti di opere abusive esse possono essere quasi sicuramente sanate perché la volumetria realizzata è di molto inferiore a quella ammissibile per il fondo nel suo complesso, tuttavia il sottoscritto non ha ricevuto dagli uffici competenti informazioni sufficienti per calcolare eventuali oneri e oblazioni. Il sottoscritto CTU, ancora in attesa di riscontro da parte degli uffici competenti nel momento della stesura della presente relazione, si riserva di effettuare un'integrazione nel caso venisse il possesso di ulteriore documentazione in merito.

Per quanto riguarda il pozzo trivellato presente sulla particella catastale n. 205 del Fg. 131, dalle ricerche effettuate, risulta presente presso gli Uffici del Genio Civile di Caltanissetta - Sezione Acque, regolare dichiarazione e richiesta di prove di portata prot. N.11689 del 21.08.1993 ai sensi dell'art.103 del Regio Decreto n.1775/33 a nome di _____, nata a Butera (CL) il 13.07.1927, per successivo rilascio concessione al prelievo delle acque per uso irriguo ai sensi dell'art.7 dello stesso R.D.

Al fine di quantificare gli oneri per il rilascio della concessione si può ipotizzare una spesa di circa €1.200,00 (milleduecento/00 euro).

Dopo l'effettuazione delle prove di portata, sino al rilascio della concessione è possibile effettuare l'attingimento annuale delle acque ai sensi dell'art. 56 del R.D. 1775/33 dietro il pagamento di oneri e bolli dovuti.

Tuttavia le prove di portata ad oggi non sono state effettuate per mancanza di integrazione di documentazione richiesta dagli uffici competenti.



Occupazione dei beni pignorati [risposta al quesito " i" del Sig. Giudice]

Per gli immobili oggetto di perizia è stato stipulato il 18.01.2014 un contratto di affitto con scadenza il 31.12.2030, tacitamente rinnovabile, con il quale

quale titolare dell'omonima impresa individuale con sede in Butera, contrada Gurgazzi s.n., parte dell'intero fondo per estensione di circa otto ettari e identificato graficamente su mappa catastale allegata al contratto di affitto.

La parte affittuaria oltre a corrispondere annualmente la somma di € 1.500,00 (millecinquecento/00 euro) fino al 31.12.2017 e € 5.000,00 annui (cinquemila/00 euro) per il periodo a seguire fino alla scadenza del contratto, si impegna a coltivare il fondo con diligenza.

Dal sopralluogo del CTU si evince l'occupazione da parte della ditta affittuaria e la cura delle coltivazioni esistenti per la porzione di immobili oggetto di contratto di affitto, la restante parte del fondo e i fabbricati esistenti sono attualmente in uno stato di abbandono e disuso.

Stima e determinazione del valore commerciale dell'immobile e relativi elementi utili alle operazioni di vendita. Valutazione quota di pertinenza debitore esecutato (risposta ai quesiti " j- k-n", del Sig. Giudice)**Note metodologiche**

Al fine di stimare correttamente un immobile, occorre sottolineare che esistono diversi criteri di stima.

Un metodo classico per valutare un terreno agricolo è il metodo comparativo, Ci si potrà quindi riferirsi a quello che è il valore di mercato dei terreni confinanti con quello in oggetto. Per applicare al meglio il metodo comparativo è necessario tenere in considerazione quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in oggetto, tutti elementi che possono influenzare in positivo o negativo il valore del bene, andando ad incrementare o meno il valore del terreno rispetto a quelli con le stesse caratteristiche o nella stessa zona.

Tra i fattori bisogna considerare la superficie, sia l'estensione che la forma, la qualità della terra dalla quale deriva la fertilità del terreno, la capacità del terreno di trattenere l'acqua, la qualità ambientale della zona dove si trova il terreno, se si tratti di un terreno pianeggiante o presenti zone scoscese e difficilmente sfruttabili, la disponibilità di acqua, ecc.

Tuttavia due terreni con caratteristiche simili possono avere valori molto differenti perché bisogna considerare anche la presenza di piantagioni arboree già in atto, e di queste considerare la loro età, il tipo di piantagione ed il relativo ciclo produttivo, la presenza di un fabbricato rurale, l'ampiezza del fabbricato e lo stato di conservazione in cui si trova, la presenza di vincoli o di servitù passive.

Un altro metodo per stimare il valore di un bene agricolo è quello di far riferimento alle Valutazioni Agricole Medie (V.A.M.) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate oppure procedere calcolando il valore catastale dell'immobile. Per determinare il valore catastale dei terreni agricoli, occorre rivalutare del 25% il reddito dominicale del terreno, tenendo come riferimento il valore del 1° gennaio dell'anno in questione e poi moltiplicare il risultato per 110 o 130. Si utilizza il primo moltiplicatore per i coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali. Sono coltivatori diretti i coloro che lavorano il terreno ricorrendo alla propria manodopera e a quella della sola famiglia; sono imprenditori agricoli professionali (IAP)



coloro che gestiscono direttamente o tramite società i terreni, impiegando almeno il 50% del proprio impegno lavorativo.

Per la presente stima si è scelto di utilizzare sia il metodo diretto che quello indiretto e di confrontare i risultati ottenuti.

Indagini di mercato dirette

Per elaborare un'indagine di mercato diretta per la determinazione della stima del più probabile prezzo di vendita dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ad agenzie e mediatori immobiliari operanti sul territorio comunale ove insistono i beni. Tutte le fonti hanno peraltro fornito indicazioni di prezzo simili basandosi su più parametri specifici: situazione agricola locale, ubicazione del bene, presenza di colture e loro stato, disponibilità di acqua (invaso, cisterna, pozzo), disponibilità di rete elettrica, ecc., e la forbice indicativa del prezzo di vendita di un immobile assimilabile a quello in oggetto, nel suo complesso, oscilla tra € 22.000,00 ed € 28.000,00 ad ettaro per il frutteto in fondi facilmente accessibili e irrigui, come quello in analisi e intorno ai € 1.000,00/ha per l'incolto con potenzialità produttive.

Per cui per l'entità e tipologia del fondo oggetto di perizia, che ad oggi si presenta con 8 ettari di frutteto in produzione e 3, 5 ettari di incolto, dotato di pozzo e impianto di irrigazione efficiente, si può stimare un valore di mercato di **€ 203.500** considerando un valore medio di € 25.000/ha per il frutteto e €1.000/ha per l'incolto.

I fabbricati presenti, che versano in uno stato di notevole degrado, anche strutturale, caratteristica che li accomuna, nonostante uno sia stato già dichiarato "collabente" presso l'Agenzia delle Entrate e l'altro non ancora, sebbene necessitano di interventi per essere fruibili, possono avere allo stato attuale un valore di mercato di che oscilla tra i € 150,00 e i € 200,00 al metro quadro.

Indagini di mercato indirette

Per la presente perizia di stima le indagini di mercato indirette sono state effettuate tramite l'utilizzo dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) indicati dall'Agenzia delle Entrate per la regione agraria in oggetto, che pur tuttavia per la Provincia di Caltanissetta non sono disponibili aggiornati, ma esclusivamente risalenti al 2008.





Ufficio del territorio di CALTANISSETTA

Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 22/03/2010
Ora: 10.01.09

Annualità 2008

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. - del -

n.61 del 31/12/2009

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEL DESUERI Comuni di: MAZZARINO, NISCEMI, RIESI				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI BUTERA Comuni di: BUTERA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	17280,00				17280,00			
BOSCO CEDUO					3880,00			
BOSCO MISTO	3650,00							
CARRUBETO	3890,00							
CHIUSA	5760,00				5760,00			
FICODINDIETO	7780,00				6310,00			
FRUTTETO	20130,00				20130,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	980,00				980,00			
MANDORLETO	8080,00				8590,00			
NOCCIOLETO	10820,00							
ORTO	11590,00				11590,00			
ORTO IRRIGUO	18520,00				18520,00			
PASCOLO	1980,00				1980,00			
PASCOLO ARBORATO					2350,00			
PISTACCHIETO	7970,00				7970,00			
SEMINATIVO	5350,00				5350,00			

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEL DESUERI Comuni di: MAZZARINO, NISCEMI, RIESI				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI BUTERA Comuni di: BUTERA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO	5540,00				5540,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000,00				15000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO CARCIOFETO	17420,00				17420,00			
SERRA	22190,00				24030,00			
SUGHERETO	4850,00							
ULIVETO	9640,00				9560,00			
VIGNETO	11160,00				11160,00			
VIGNETO DOC	24530,00				24530,00			
VIGNETO IRRIGUO	20470,00	SI	SI		20470,00	SI	SI	

Per cui per quanto riguarda i terreni si ottengono i seguenti valori:

Fg.	Part.	Coltura catastale			Coltura di fatto		Valore
		Qualità	Classe	Consistenza	Qualità	Consistenza	
131	104	ULIVETO	2	04 are 24 ca	FRUTT.IRR. INCOLTO	4 ha 88 are 20 ca (circa) 99 are 40 ca (circa)	98.142,85 € 974,12 €
		PASCOLO	1	81 are 17 ca			
		SEMINATIVO	5	5 ha 02 are 19 ca			
131	126	SEMINATIVO	5	89 are 09 ca	FRUTT.IRR. ULIVETO INCOLTO	61 are 40 ca (circa) 17 are 00 ca (circa) 79 are 05 ca (circa)	12.343,24 € 1.625,20 € 774,69 €
		VIGNETO	1	68 are 36 ca			
131	127	SEMINATIVO	5	84 are 29 ca	FRUTT.IRR. INCOLTO	86 are 24 ca (circa) 76 are 86 ca (circa)	17.336,83 € 753,23 €
		VIGNETO	1	78 are 81 ca			

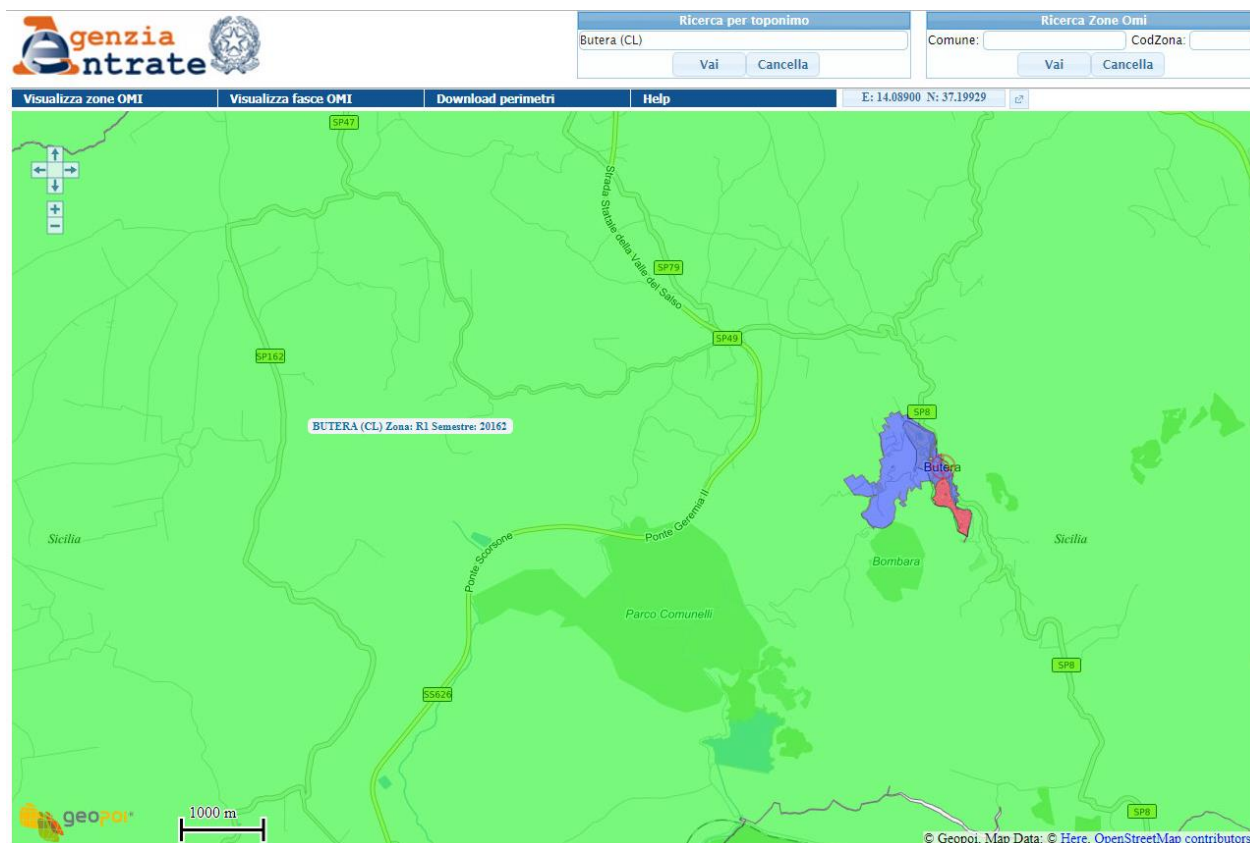
131	202	ULIVETO	2	1 ha 46 are 17 ca	FRUTT.IRR.	65 are 50 ca (circa)	13.167,46 €
					ULIVETO	13 are 50 ca (circa)	1.290,60 €
					INCOLTO	70 are 17 ca (circa)	687,67 €
131	204	VIGNETO	1	19 are 68 ca	INCOLTO	19 are 68 ca	192,86 €
131	205	VIGNETO	1	79 are 26 ca	FRUTT.IRR.	54 are 50 ca (circa)	10.970,85 €
					ULIVETO	13 are 50 ca (circa)	1.290,60 €
					INCOLTO	11 are 26 ca (circa)	110,35 €

Per un valore complessivo di € 159.660,55 ≈ **€ 160.000,00**, cifra che non comprende i fabbricati.

Sebbene i Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate risalgono al 2008 per la Provincia di Caltanissetta, non è necessario effettuare un'attualizzazione dei risultati ottenuti perché si può riscontrare, facendo un rapido confronto nelle Province per le quali i valori attuali sono disponibili, che essi sono rimasti pressoché invariati a causa della crisi economica che interessa tutto il settore.

Per quanto riguarda invece i fabbricati, per quello in categoria catastale A3, il valore commerciale può essere brevemente calcolato con l'utilizzo dei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I). Si è proceduto quindi alla determinazione della zona OMI in cui ricade l'immobile in esame. E' opportuno precisare che i perimetri delle zone omogenee di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono dei confini di aree territoriali omogenee di un territorio comunale nelle quali si registra uniformità di condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato ed alle quali sono riferiti gli intervalli delle quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale. L'immobile di questa perizia ricade in zona R1, microzona 5, come si evince dall'immagine seguente:





Sulla base di tale dato, si è quindi proceduto alla verifica del prezzo secondo le quotazioni immobiliari OMI della zona, sottolineando che i dati disponibili sul sito e nelle sedi proprie dell’Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente perizia, sono aggiornati al 2° semestre del 2016, con il seguente risultato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA
 Comune: BUTERA
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 5
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	195	290	L	0,4	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	490	730	L	1	1,5	L

Calcolo della superficie commerciale

La norma UNI 10750, stabilisce che il calcolo della superficie commerciale scaturisce dalla sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm e, quelli in comunione, nella misura



massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25cm), e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi ecc.) e accessorie (cantine, soffitte ecc.).

Nel caso di specie la superficie commerciale del fabbricato è di circa 86 mq e la categoria catastale è assimilabile alla prima tipologia OMI.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato da:

$$\text{Valore Normale} = \text{Valore normale unitario} * \text{Superficie (mq)}$$

di cui:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) * K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di Piano) ed è calcolato sulla base delle seguente formula:

$$K = (k1 + 3*k2)/4$$

Quindi nel caso di specie si hanno valori minimi e massimi per la zona R1 pari a 195,00 €/mq e 290,00 €/mq

$$K = (0,80 + 3*0,20)/4 = 0,35$$

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€ } 195,00 + (\text{€ } 290,00 - \text{€ } 195,00) * 0,35 = 228,25 \text{ €/mq}$$

Considerando che i valori dell'Osservatore Immobiliare si riferiscono ad uno stato di conservazione normale e finiture medie e in questo caso specifico l'immobile oltre a presentare finiture al rustico, può di fatto considerarsi collabente, per l'impossibilità di utilizzare il fabbricato senza opere di ristrutturazione considerevoli presentando anche dissesti strutturali, tanto che non è stato possibile l'accesso nemmeno in fase di sopralluogo, possiamo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,70, quindi:

$$\text{Valore normale corretto} = 0,70 * 228,25 = \text{€/mq } 159,77 \approx \text{€/mq } 160,00$$

Lo stesso valore può essere considerato valido anche per l'altro immobile, che si presenta con caratteristiche e stato di conservazione simile ma che è stato catastalmente già dichiarato collabente, per lo stato di degrado in cui verte.

Conclusioni

Per quanto sin qui esposto e relazionato il sottoscritto esprime il parere che, prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso le indagini dirette e indirette al bene in esame possa essere attribuito il seguente valore, dato dalla somma dei singoli valori:

- Terreni:

Indagini Dirette: € 203.500,00

Indagini indirette: € 160.000,00

Valore di Mercato = € 181.750,00 ≈ € 180.000,00



- Fabbricato (Fg. 131 part.201 sub 2):

Indagini Dirette: €/mq 175,00

Indagini indirette: €/mq 160,00

Valore di Mercato = 167,50 €/mq ≈ €/mq 170,00

(€ 170,00 x 68 m²) = € 11.560,00 ≈ € 11.500,00

- Fabbricato (Fg. 131 part.201 sub 3):

Indagini Dirette: €/mq 175,00

Indagini indirette: €/mq 160,00

Valore di Mercato = 167,50 €/mq ≈ €/mq 170,00

(€ 170,00 x 100 m²) = € 17.000,00

Valore di mercato complessivo dei beni: € 180.000,00 + € 11.500,00 + 17.000,00 = € 208.500,00

Tale cifra corrisponde al valore effettivo degli immobili.

I fine di un eventuale cartello di pubblicità immobiliare, si possono così sintetizzare le note caratteristiche degli immobili in oggetto:

Fondo rurale di 11 ettari e mezzo circa, coltivato principalmente per 8 ettari a frutteto (albicoccheto) irriguo in produttività, prospiciente e con accesso da strada provinciale 162, con pozzo autonomo, impianto di irrigazione presente, sito nella periferia agricola del Comune di Butera, contrada Milinciana, dotato di fornitura energia elettrica e di due fabbricati da ristrutturare rispettivamente di circa 68 e 100 mq commerciali ciascuno, più corte esterna indivisa tra i due fabbricati.

Previsione di vendita in lotti e piano di vendita (risposta al quesito " l" del Sig. Giudice)

Gli immobili pignorati, trattandosi di più particelle catastali che costituiscono un singolo fondo, possono di fatto essere venduti in lotti separati ma ciò influenzerebbe negativamente in valore di mercato del fondo, non più appetibile se di metrature ridotte e se privato dell'accesso diretto e della fornitura di acqua per l'irrigazione, presente solo nella particella 205.

Inoltre la presenza dei fabbricati, in caso di condono edilizio, comporterebbe per la volumetria esistente il vincolo di una superficie superiore a quella su cui insistono, e quindi vincolando altre particelle le priverebbe di un valore intrinseco di edificabilità nel caso di vendita separata.

Documentazione fotografica e planimetrie catastali [risposta al quesito " m" del Sig. Giudice]

Si vedano i relativi sussidi:

"Allegato D - Documentazione catastale ed Ispezioni ipotecarie";

"Allegato F - Documentazione fotografica".

Per quanto riguarda le planimetrie catastali il fabbricato collabente, in quanto tale ne è privo.



Pagamento I.V.A. [risposta al quesito " o" del Sig. Giudice]

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'iva in quanto beni l'attività dell'Azienda Agricola Scichilone Società Semplice non è di natura immobiliare. Gli immobili in oggetto, ai sensi della L. 408/49 (c.d. legge Tupini) e ss.mm.ii, non hanno i requisiti di abitazioni di lusso.

Correttezza dati atto di pignoramento [risposta al quesito " p" del Sig. Giudice]

Si attesta la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e la corrispondenza con i dati riportati nella relativa nota di trascrizione.

Profilo energetico dell'edificio e classe di riferimento [risposta al quesito " q" del Sig. Giudice]

Da visure effettuate presso il Catasto Energetico Fabbricati , gli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano dotati di Attestato di prestazione Energetica.

Per normativa l'immobile identificato al Fg. 131 part. 201 sub.3, in quanto collabente non è soggetto a certificazione energetica, mentre quello identificato al sub. 2 dovrebbe esserlo, ma nello stato di degrado in cui verte, essendo di fatto un "collabente non dichiarato" non è possibile la redazione di una certificazione energetica attendibile e veritiera.

Gela (CL), 02 Agosto 2017

