

TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

CREDITO SICILIANO S.P.A. CREDITORE PIGNORANTE -

ELROND NPL 2017 S.R.L. SURROGANTE/SOSTITUTO

contro

(A)

N. 55/2017 R.G.ES.

G.E.: DOTT.SSA GRAZIA SCATURRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

TECNICO INCARICATO: DOTT. AGR. FABIO MAZZOTTA
ISCRITTO ALL'ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI
FORESTALI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO AL N°557

VICOLO VACCARIZZO N.12 – 92019 SCIACCA (AG)

CELL: +39 347 443 6118

E-MAIL: info@agronomomazzotta.it



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Grazia Scaturro

TRIBUNALE ORDINARIO DI SCIACCA

Procedura esecutiva n. 55/2017 R.G.Es.

Promossa da

CREDITO SICILIANO S.P.A. CREDITORE PIGNORANTE -

ELROND NPL 2017 S.R.L. SURROGANTE/SOSTITUTO

contro

(A)

Il sottoscritto Dott. Agr. Fabio Mazzotta, con studio in Sciacca (AG) - Vicolo Vaccarizzo n° 12, esperto stimatore nominato nella procedura in epigrafe dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Filippo Marasà con il decreto di nomina del giorno 04/10/2018, con nomina notificata a mezzo PEC in data 08/10/2018, a cui successivamente è subentrata la Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Grazia Scaturro, dopo aver prestato giuramento di rito di accettazione dell'incarico il giorno 11/10/2018, provvede a fornire i chiarimenti alla relazione di stima immobiliare depositata così come richiesto da provvedimento del Giudice del 10/02/2020.

1. Individuazione esatta dei beni oggetto di pignoramento.

I beni oggetto della procedura esecutiva n. 55/2017 R. G. Es, promossa dalla Banca CREDITO SICILIANO S.P.A. CREDITORE PIGNORANTE - ELROND NPL 2017 S.R.L. SURROGANTE/SOSTITUTO, contro A, sono, in funzione della vendita, individuati in un unico lotto, comprendente i terreni ed un fabbricato, siti in Partanna presso la Contrada Torre di Maggio.

1.1. LOTTO UNICO



Trattasi di un'abitazione trivani, identificata da una casa di campagna in un piano terra unico, di superficie commerciale intorno ai 75 metri quadri con forma ad L, ed annessa piantagione olivicola di approssimativamente 230 piante in quasi un 1,5 ettari di forma circa rettangolare. Questo complesso di immobili si trova nel Comune di Partanna, Contrada Torre di Maggio, in zona suburbana non distante dall'autostrada A29 Palermo - Mazara del Vallo, e sono catastalmente individuati come di seguito:

Ubicazione	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe		Superficie (m ²)	Reddito
							ha are ca	
Partanna	13	266		Uliveto	2		33 10	R.D. € 23,93 R.A. € 17,95
Partanna	13	293		Uliveto	2		33 30	R.D. € 24,08 R.A. € 18,06
Partanna	13	504	AA	Uliveto	2		70 85	R.D. € 51,23 R.A. € 38,42
			AB	Vigneto	2		05 53	R.D. € 5,71 R.A. € 2,14
				Categoria		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Partanna	13	505		A/3	5	3 Vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	€ 232,41

La classificazione catastale dei terreni non rispecchia la situazione reale degli immobili soltanto per quanto riguarda la porzione di vigneto non più presente.

Per quanto riguarda il fabbricato, la conformità urbanistica non è rispettata, infatti da un'indagine effettuata presso il Comune di Partanna in data 19/12/2018, il cui verbale è stato allegato alla relazione depositata, non risulta rilasciato nessun permesso di costruire, e ciò è stato confermato ad oggi da un nuovo contatto via mail con l'ufficio competente del suddetto Comune, mentre risulta regolare la conformità catastale. Da una nuova indagine telematica, tramite il servizio SISTER dell'Agenzia dell'Entrate, si è risaliti alla planimetria catastale, che si allega alla presente integrazione. Tale documento precedentemente risultava non presente per un equivoco del sottoscritto nella richiesta inviata telematicamente.

L'esecutato è proprietario per 1000/1000 di tutti gli immobili, in quanto la nuda proprietà della particella 266, presente per un diritto di usufrutto, a seguito di atto di donazione, ai rogiti del Notaio Tumbarello Rosario, TRASCRIZIONE del 29/08/1985 -



Reg. Particolare 14163 Reg. Generale 16706 (da cui si evince il diritto di proprietà degli stessi immobili, già presente nel fascicolo dell'esecuzione), si è estinta per la morte dell'usufruttuaria, di cui è stato allegato certificato di morte alla depositata relazione di stima, pertanto si dovrà provvedere solamente alla voltura catastale.

La situazione catastale e di regolarità urbanistica degli immobili è pertanto difforme da quella reale, e le operazioni da effettuare sono:

1. per la particella 504, va eseguita opportuna variazione colturale da vigneto a uliveto, e va presentata, a questo scopo, una pratica di aggiornamento dei dati con una procedura di tipo DOCTE;
2. per la particella 505, per la regolarizzazione urbanistica, si potrà procedere a chiedere la sanatoria amministrativa secondo l'art. 36 del DPR. 380/2001;
3. per la particella 266, va eseguita semplice voltura catastale.

La difformità urbanistica del fabbricato non risulta ostativa alla vendita per via giudiziale, purché una volta acquisito il bene venga prontamente regolarizzato tramite sanatoria così come riportato al punto 2, per non incorrere in un decreto di demolizione dello stesso.

I costi per la regolarizzazione dei suddetti immobili sono stati calcolati e successivamente riportati.

2. Descrizione dei beni componenti il lotto unico

2.1. Descrizione del contesto

I beni oggetto di stima si trovano nella Contrada Torre di Maggio del Comune di Partanna a circa 5 Km Nord Ovest rispetto all'agglomerato urbano del Comune di Partanna, ed è una zona caratterizzata da colture olivicole e vitivinicole.



Secondo le previsioni del P.R.G. e dei relativi piani particolareggiati, vigenti nel suddetto Comune, ricadono in zona E1 (aree agricole), come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla depositata relazione di stima.

Il fondo oggetto di stima è configurato su un unico corpo poderale di forma geometrica irregolare, con accesso garantito tramite viabilità interpodereale in buono stato d'uso.

È facilmente raggiungibile dalla periferia del Comune di Partanna percorrendo la strada statale 188, seguendo le indicazioni per l'autostrada A29 Palermo - Mazara del Vallo, per circa 5 Km e svoltando due volte a sinistra negli ultimi 200 m, trovandosi così sulla destra il cancello della proprietà.

Le caratteristiche della zona in cui si trova il complesso di immobili sono riassunte nella sottostante tabella.

Zona	Centrale/Pregiata	Semicentrale	Periferica	Suburbana ✓
Zona	Residenziale	Intensiva	Commerciale	Agricola ✓
Collegamenti	Ottimi	Buoni	Normali ✓	Scadenti
Vicinanza	A linee metropolitane	A linee urbane	Autostrada A29 ✓	
Posizione	Panoramica	Ottima	Buona	Normale ✓

2.2. Descrizione degli immobili

Come sopra detto la situazione catastale degli immobili è diversa dalla situazione reale.

2.2.1. I terreni

Per quanto riguarda i terreni si tratta di un oliveto su un unico corpo poderale, in area vocata per la olivicoltura in quanto presenta un ambiente pedo-climatico che risponde appieno alle esigenze della specie. Non è più presente il vigneto.

La varietà coltivata è principalmente Nocellara del Belice, di età circa 70 anni, con sesto d'impianto largo variabile mediamente ascrivibile a 8 m x 6 m, per un numero di circa 230 piante.



La forma di allevamento è il tradizionale vaso belicino coltivato in asciutto.

I campi sono a giacitura pianeggiante su di un pianoro ad altitudine di circa 326 m s.l.m, con clima di tipo mediterraneo. La superficie complessiva è di 1,4278 ha.

Terreni pedologicamente caratterizzati da regosuoli-suoli bruni e/o vertici-suoli alluvionali e/o vertisuoli (così come descritti da Fierotti & al. - 1988). I suoli che compongono questa associazione formano la tipica “catena” dell’entroterra collinare argilloso siciliano. La caratteristica essenziale che dà univocità genetica alla catena è legata ai movimenti dell’acqua e dei materiali del suolo che avvengono lungo la pendice. L’associazione è una costante della collina argillosa interna della Sicilia, caratterizzata da una morfologia che nella generalità dei casi è ondulata con pendii variamente inclinati sui fianchi della collina, che lasciano il posto a spianate più o meno ampie alla base delle stesse. Sono profondi, con buona struttura, discretamente fertili ma talora presentano notevoli difficoltà di drenaggio. Sui suoli della catena si regge gran parte se non tutta la cerealicoltura siciliana e che questi, opportunamente gestiti, sono in grado di fornire buone produzioni per cui si può affermare che nel complesso l’associazione manifesta una potenzialità agronomica che può essere giudicata variabile da mediocre a buona.

2.2.2. Il fabbricato

L'unità immobiliare, a cui si accede dopo aver attraversato un viale d'ingresso di circa 30 m, presenta una forma a L. La struttura portante è in cemento armato e la muratura in conci di tufo dello spessore di circa 30 cm. All'interno si trova un locale cucina/soggiorno, una camera da letto con ripostiglio, ed un servizio igienico. Il pavimento è rivestito in mattoni di ceramica colore cotto ed in piastrelle ceramiche nei servizi igienici e nella cucina di tipo rustico. Gli infissi interni sono in ferro e dotati di zanzariere e la porta d'ingresso è anch'essa in ferro. Le pareti interne sono intonacate con intonaco per interni ed adeguatamente tinteggiate. La superficie interna netta risulta essere di circa 50 mq, e con un'altezza media ponderata di circa 2.95 m. La copertura è a doppia falda in coppi di cemento. All'esterno sono presenti due tettoie in legno.



Sono rispettati tutti i parametri edilizi così come riportati nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato ed allegato alla depositata relazione di stima.

Per quanto riguarda gli impianti, tenendo presente che l'immobile è stato realizzato senza alcun permesso e quindi conseguentemente non sono presenti certificati di conformità, quello elettrico è datato e necessiterebbe di un adeguamento per renderlo conforme a quanto previsto dal DM 37/2008, così come l'impianto idraulico. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento autonomo ed il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldacqua elettrico installato all'interno del servizio igienico. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo esterno anch'esso non regolarmente dichiarato con annessa cisterna. L'immobile è privo anche di attestato di prestazione Energetica.

Sono presenti anche delle strutture precarie in legno e recinzioni metalliche per ricovero animali, non precedentemente segnalate perché non richiedono alcun permesso di costruire.

2.2.3. Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato e catastale dei terreni, comprensivi di costo di costruzione e oneri d'urbanizzazione tramite sanatoria, progettazione, autorizzazione Genio Civile, relazione geologica, conformità degli impianti, dichiarazione pozzo uso domestico, attestato di prestazione Energetica, variazione tipologia colturale e voltura catastale possono essere stimati approssimativamente ad **€ 13.160,00 (Tredicimilacentosessanta,00 Euro)**. Il costo delle suddette operazioni dovrà essere sottratto al valore di mercato stimato.

Il valore dei suddetti costi è il risultato della sommatoria delle voci riportate, come di seguito elencate:

Voci di spesa	Prezzo
Costo di costruzione ed oneri d'urbanizzazione tramite sanatoria	€ 5.560,00



Progettazione & attestato di prestazione Energetica	€ 2.000,00
Autorizzazione Genio Civile	€ 3.000,00
Relazione geologica	€ 1.000,00
Conformità degli impianti	€ 600,00
Dichiarazione pozzo uso domestico	€ 400,00
Variazione tipologia colturale e voltura catastale	€ 600,00
TOT.	€ 13.160,00

Non potendo fare più riferimento ad i tariffari professionali non più in vigore, si fa riferimento a dei valori medi di mercato, mentre per quanto riguarda il costo di costruzione e gli oneri d'urbanizzazione tramite sanatoria, si evince tale somma da un'interrogazione al Comune fornendo i dati urbanistici utili a tale calcolo.

La somma totale è pari quindi ad **€ 13.160,00 (Tredicimilacentosessanta,00 Euro)**. Tale valore non si discosta molto da quello precedentemente calcolato.

2.2.4. Calcolo della superficie commerciale del fabbricato

Al fine di eseguire una corretta valutazione dell'immobile, dopo aver effettuato, in fase di sopralluogo le opportune misurazioni metriche ed i rilevamenti fotografici, la superficie commerciale viene computata seguendo i criteri imposti dalla norma UNI 10750:2005, ovvero *“per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.*



Il conto delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati).
- Giardini e coorti di pertinenza 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%".

Nel caso in oggetto la superficie commerciale, data dalla somma delle seguenti superfici, opportunamente ponderate secondo i dettami della UNI 10750:2005, è la seguente:

	Superficie misurata mq	Parametro di correzione della superficie %	Superficie Parametrata mq
Superficie calpestabile	50,21	100	50,21
Pareti interne	1,4	100	1,4
Pareti perimetrali	10,17	50	5,08
Terrazze scoperte	74,42	25	18,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			75,29

3. Criterio di stima

3.1. Metodo adottato

La presente stima è volta ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili del lotto unico, ed è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale il lotto verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.



Per il caso specifico, il valore viene determinato attraverso il metodo del confronto di mercato. Il metodo sintetico del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Gli immobili da valutare sono confrontati con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

3.2. Ricerca ed Analisi dei comparabili

Il sottoscritto esperto ha effettuato un'accurata indagine di mercato attraverso gli operatori immobiliari della zona, appurando che il segmento di mercato ai cui appartengono i beni oggetto di stima è piuttosto ristretto.

Vista la limitata estensione dell'area coltivabile in 1,4278 ha, lo scrivente ha scelto di cercare i comparabili fra terreni attualmente sul mercato che abbiano almeno alcune caratteristiche simili a quelli in oggetto, e parimenti per il fabbricato.

L'indagine ha riguardato:

- terreni e fabbricati fuori dal centro urbano del Comune di Partanna;
- terreni e fabbricati in contrade simili come distanza e caratterizzazione dell'abitato;
- terreni e fabbricati ubicati in zone a destinazione agricola.

3.3. Determinazione del valore di mercato

Dalle informazioni acquisite dagli operatori immobiliari della zona e dai funzionari della Agenzia delle Entrate, Ufficio di Castelvetro, per i comparabili come sopra descritti, per quanto riguarda i terreni, il valore ad ettaro, potendo assimilare tutta la superficie a uliveto, si attesta intorno ai 20.000,00 €, mentre per quanto riguarda il



fabbricato, il valore al metro quadro si attesta intorno ai 900,00 € questo valore sarà poi corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Queste correzioni derivano sia dall'esperienza e dalle conoscenze del presente Perito sia da quanto prescritto dal "Codice delle Valutazioni immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa.

Il valore di mercato dei terreni sarà dato dal valore medio ad ettaro per la superficie complessiva:

$$\text{€/ha } 20.000,00 \times 1,4278 \text{ ha} = 28.556,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato dei terreni pertanto può essere arrotondato a € **28.600,00 (Ventottomilaseicento,00 Euro)**.

Il valore di mercato del fabbricato sarà dato dal valore medio al metro quadro per la superficie commerciale dell'immobile ovvero

$$\text{€/mq } 900,00 \times 75,29 \text{ mq} = 67.761,00 \text{ €}$$

Questo valore va corretto di una percentuale data dalla somma delle percentuali ricavate dai coefficienti di merito, siano essi migliorativi che peggiorativi, che dipendono dalle caratteristiche dell'immobile stesso:

- adeguamento energetico - 15 %
- adeguamento impianti tecnologici - 5 %
- installazione nuovi infissi - 5 %
- Totale - 25 %

Il valore di mercato deve essere decrementato del 25% in virtù delle condizioni specifiche dell'immobile stimato:

$$67.761,00 \text{ €} \times (-25\%) = 50.820,75 \text{ €}$$

Il valore di mercato del fabbricato pertanto può essere arrotondato a € **51.000,00 (Cinquantunomila,00 Euro)**.



4. Determinazione dell'importo a base d'asta

Per determinare il prezzo dell'importo a base d'asta, al valore di mercato stimato devono essere sottratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Valore stimato €	Detrazioni €	Prezzo a base d'asta €
€ 28.600,00 terreni		
€ 51.000,00 fabbricato		
Tot. € 79.600,00		
	€ 13.160,00 Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale	
		€ 66.440,00

Il più probabile valore di mercato per gli immobili comprendenti il lotto unico della Procedura esecutiva n. 55/2017 R.G.Es, al netto di tutte le spese preventivabili, è di **€ 66.440,00 (Sessantaseimilaquattrocentoquaranta,00 Euro)**.

5. Conclusioni

Il sottoscritto, Dott. Agronomo Fabio Mazzotta, ha stimato il più probabile valore di mercato degli immobili siti nella Contrada Torre di Maggio del Comune di Partanna, catastalmente individuate al foglio 13, p.lle 266, 293, 504 e 505, facendo riferimento a valori reali di immobili simili per posizione e tipologia.

Scelto come parametro di riferimento l'ettaro per i terreni ed il metro quadro per il fabbricato, è stato stimato il più probabile valore di mercato del lotto unico. Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono state sottratte al valore stimato per stabilire il prezzo a base d'asta, ammontante ad

€ 66.440,00 (Sessantaseimilaquattrocentoquaranta,00 Euro)



Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico fiduciosamente affidatomi, restando a disposizione dell'Ill.ma G.E. per qualunque eventuale chiarimento.

Sciacca 10/09/2020

L'ESPERTO

ALLEGATI

1. Planimetria catastale fabbricato.



