

STUDIO TECNICO

Dott. Agr. Nicolò Vinci

Tel: [REDACTED] – PEC: [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] - Partita Iva [REDACTED]

TECNICO:

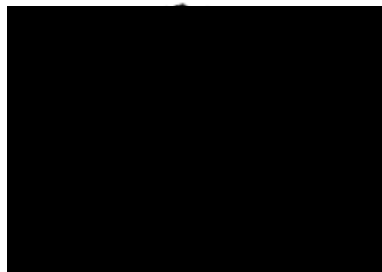
Dott. Agr. N. Vinci

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

L.G. N. 5/2024 [REDACTED]

DATA 11/01/2025

OGGETTO: VALUTAZIONE IMMOBILIARE



2. esigenze funzionali ad operazioni straordinarie (cessioni, fusioni, trasformazioni, conferimenti, etc.);

3. esigenze funzionali a procedimenti giudiziari.

Il perito estimatore, inquadrato il contesto nell'ambito del quale è chiamato ad esprimere la valutazione, dovrà, quindi, tener conto:

- della natura del committente (ovvero del soggetto che ha commissionato l'elaborato peritale) e del suo specifico interesse;
- dello scopo dell'elaborato;
- dei riferimenti temporali (data in cui viene effettuata la valutazione rispetto alla data a cui essa è riferita).

All'esito di queste, preliminari, valutazioni di carattere generale, che orienteranno la scelta di uno o più metodi di valutazione tra quelli elaborati dalla dottrina e dalla prassi, dovrà, quindi, tener conto:

- del contesto in cui opera l'azienda (settore economico/merceologico, mercato, concorrenza, presenza territoriale, etc.);
- di tutte le informazioni aziendali specifiche ritenute rilevanti ai fini della valutazione (forma giuridica, dati contabili, rapporti contrattuali, etc.);
- dell'eventuale documentazione già prodotta in atti.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima e sue peculiarità.

1.1 - Incarico

Il Dott. ██████████ in qualità di Curatore fallimentare dell'intestato fallimento, con istanza n. 5/2024, indicando il nominativo dello scrivente "per procedere alla valutazione dell'azienda, e quindi del valore locativo della stessa", richiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ██████████ della Sezione Fallimentare del Tribunale Marsala, in qualità di Giudice Delegato, di "autorizzare la nomina di un esperto stimatore al fine di valutare i terreni agricoli e di darne un valore di mercato".

In data 13 Giugno 2024, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, accoglie l'istanza del Curatore fallimentare.

1.2. L'obiettivo della presente relazione

L'obiettivo della presente relazione è la stima dei terreni agricoli siti in c.da Canalotto, agro di Castelvetro, di proprietà dell'azienda █████ e oggetto dell'istanza di fallimento.

Nella fattispecie, quindi, essendo chiamati ad esprimersi sulla stima dei terreni nell'ambito di una consulenza tecnica giudiziaria, si ritiene che l'approccio suggerito dal Curatore fallimentare sia oltremodo corretto in relazione al quesito posto.

La stima dei terreni, infatti, presuppone, necessariamente e logicamente, una preliminare ricerca del più equo valore da attribuire. Ciò al fine di poter escludere, ad esempio, una possibile consapevole sottovalutazione (effettuata ex ante) da parte di un'impresa avviata verso una procedura concorsuale, ai danni dei suoi creditori ed a beneficio di soggetti terzi, eventualmente parti correlate.

1.2.1. Il metodo di valutazione

I metodi che la dottrina e la prassi estimativa hanno elaborato in materia di valutazione di beni immobili sono diversi, e si suddividono in primo luogo in:

- procedimento sintetico, detto anche metodo per comparazione diretta;
- procedimento analitico, detto anche metodo per comparazione indiretta.

I metodi diretti si rifanno direttamente alle informazioni di mercato e sono quelli più usati soprattutto laddove esiste una grande omogeneità di caratteristiche immobiliari e dove sono frequenti gli atti di compravendita.

I metodi indiretti sono, quelli più usati per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile dove è difficile reperire valori di scambio.

Poiché non è possibile identificare un metodo di stima migliore degli altri in senso assoluto è di norma necessario valutare tutte le metodologie utilizzabili al fine di scegliere quella maggiormente adatta al caso specifico.

Il presupposto fondamentale di ogni valutazione di bene è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto.

Per la determinazione del valore dei terreni aziendali, si ritiene che i metodi diretti risultino concretamente utilizzabili per l'azienda oggetto di valutazione, scartando i metodi di valutazione indiretti.

1.3. Le verifiche effettuate

Per la redazione del presente elaborato si è reso necessario:

- acquisire ed esaminare documentazione amministrativa;
- accedere in azienda, al fine di comprendere l'effettiva realtà aziendale e valutarne gli aspetti.

1.3.1. La documentazione esaminata

La documentazione esaminata è stata fornita in copia alla scrivente dal Curatore fallimentare.

Essa consta di:

- Fascicolo Aziendale;
- Estratto sentenza dichiarativa di fallimento;
- Verbale di inventario del Curatore fallimentare;
- Registro Nazionale Titoli PAC 2023-2027;
- Ispezione ipotecaria a favore e contro del 19/04/2024
- Visure catastali.

1.4 – Dati censuari relativi all'immobile

Sulla scorta di quanto riportato su fascicolo aziendale della ditta [REDACTED] e dal controllo della documentazione fornita dal curatore inerente all'ispezione ipotecaria a favore e contro, si evince che il Sig. [REDACTED] è proprietario di un corpo aziendale esteso Ha 07.91.42 ricadente in contrada Canalotto agro del comune di Castelvetro, identificato nel N.C.T. del comune di Castelvetro al foglio di mappa 108 part.ile 2 – 5 – 7 – 200 – 201 – 202 – 303 – 305 – 308 – 310 – 313 – 315 - 318 e 358.

n. 3	CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	7	4520	4016	OLIVO
	CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	200	13820	13486	OLIVO
	CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	201	400	431	OLIVO
	CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	202	11420	11703	OLIVO
TOTALE					30160	29636	

Dalle tabelle di cui sopra, si evidenzia quanto segue:

- Superficie catastale aziendale totale Ha 7.91.42,
 - Superficie catastale di esclusiva proprietà Ha 4.89.82;
 - Superficie catastale in comproprietà per 6/7 Ha 3.01.60:
- Superficie agricola utilizzabile Ha 6.88.88;
 - Superficie agricola utilizzabile di esclusiva proprietà Ha 3.92.52
 - Superficie agricola utilizzabile in comproprietà per 6/7 Ha 2.96.36

La differenza tra superficie catastale e superficie agricola utilizzabile, sono da imputare a tare, margine dei campi e stradelle poderali.

1.5 Ubicazione, piano culturale e peculiarità del terreno oggetto di valutazione

L'appezzamento di terreno è ubicato in contrada Canalotto, nella immediata periferia sud della città di Castelvetro, i terreni possono essere raggiunti, percorrendo la SP 81 e imboccando via bresciana.

L'accesso al fondo è garantito dalla strada comunale via Bresciana.

Allo stato attuale il terreno risulta coltivato a oliveto per Ha 04.62.61 e Agrumeto per Ha 2.26.27.

L'intera superficie è asservita dal consorzio di bonifica.

Il sistema d'irrigazione è ad aspersione sotto chioma

L'oliveto si presenta in buono stato vegeto produttivo, la cultivar coltivata è la Nocellara del Belice, cultivar a duplice attitudine, utilizzabile per la produzione di olio di oliva o olive da mensa.

Le piante hanno una età eterogenea che va dai 7 anni, fino ad arrivare in qualche caso a piante di oltre 20 anni.

L'agrumeto si presenta in buono stato vegeto produttivo, le piante hanno una età di circa 30 anni la cultivar prevalentemente coltivata è la clementina.

In particolare, il terreno oggetto di stima è posto in zona periferica in via di sviluppo, con presenza di varie strutture adibite a turismo rurale e Agriturismo.

1.6 – Esproprio e/o asservimento

A seguito dei lavori di adduzione delle acque dal sistema Garcia - Montescuro Ovest ai comuni di Mazara del Vallo, Petrosino e Marsala – Progetto PNRR-M2C4-I4.1-A2-53 – C21B21012820001, una porzione delle particelle riportate nella tabella seguente, sono interessati dal procedimento di Espropriazioni ai sensi del D.P.R. 327/01-T.U. 1775/1993-D.Lgs n. 330/2004.

Comune	CONTRADA	Foglio	Part.	Sup.Cat.(mq)	Utilizzo	Esproprio mq. (ml.6,00)	Occupazione fascia lavori mq. (ml.6,00)
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	303	2897	OLIVO	149	223
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	308	3530	OLIVO	177	266
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	313	9140	OLIVO	413	511
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	318	8300	AGRUMI	24	141
CASTELVETRANO	CANOLOTTO	108	358	2180	OLIVO	35	137

1.7 Titoli PAC 2023 -2027

L'azienda, nel proprio portafoglio aziendale si trova n. 22 titoli PAC, come di seguito specificati:

Identificativo titolo progr. da	Identificativo titolo progr. a	Numero titoli	Valore unitario (€)	Valore Gruppo (€)	Superficie unitaria (ha)	Superficie gruppo (ha)
000005996152	000005996166	15	132,29	1.984,35	1	15
000005996171	000005996171	1	31,75	31,75	0,24	0,24
000009538461	000009538466	6	132,48	794,88	1	6
TOTALE		22		2.810,98		21,24

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1 – Destinazione urbanistica

Atteso che con Decreto Assessoriale n. 6683 del 29/12/2016 che adotta la proposta di “Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani, pubblicato All’Albo Pretorio del Comune, i terreni oggetto di stima ricadono all’interno delle previsioni urbanistiche in Z.T.O.

- zone omogenee agricole “E1” – art. 40 delle norme di attuazione del P.R.G.

- Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Bacino idrografico Fiume Modione, per le cui norme di attuazione e previsione si rimanda al su detto piano approvato con D.P.R.S. n° 312 del 16/07/2007 e s.m.i.

PARTE TERZA

Criteriono di stima e valutazione

3.1. Criteriono di stima adottato

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario per ettaro di terreno di superficie e coltura praticata.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione di stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) Caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (Urbanistiche, edilizie ed economico-sociali); caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) Caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramica del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

3.2 - Valutazione

Dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, per ettaro, che possa attribuirsi va da 50.000,00 a 60.000,00 €/Ha, per la superficie coltivata a oliveto e da 35.000,00 a 45.000,00, per la superficie coltivata ad agrumeto. In considerazioni delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi poste, il valore medio da attribuire è di 55.000,00 €/Ha per la superficie coltivata a oliveto e di 40.000,00 €/Ha per la superficie coltivata ad agrumeto.

Al fine della valutazione aziendale e determinazione del valore di mercato, si ritiene opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e determinarne il seguente valore:

Lotto n. 1 – Appezamento di terreno agricolo ricadente in contrada Canalotto avente superficie catastale Ha 2.29.35, coltivato ad agrumeto per Ha 1.53.72 con diritto di proprietà 1/1, con destinazione Urbanistica zona E1

Agrumeto Ha 2.29.35 x 40.000,00 € /Ha **€ 91.740,00**

TOTALE **€ 91.740,50**

Lotto n. 2 - Appezamento di terreno agricolo ricadente in contrada Canalotto avente superficie catastale Ha 2.60.47, coltivato ad agrumeto per Ha 0.72.55 e oliveto per Ha 1.66.25 con diritto di proprietà 1/1, con destinazione Urbanistica zona E1

Agrumeto Ha 0.83.00 x 40.000,00 € /Ha **€ 33.200,00**

Oliveto Ha 1.77.47 x 55.000,00 € /Ha **€ 97.608,50**

TOTALE **€ 130.808,50**

Lotto n. 3 - Appezamento di terreno agricolo ricadente in contrada Canalotto avente superficie catastale Ha 3.01.60, coltivato a oliveto per Ha 2.96.36 con diritto di proprietà 6/7, con destinazione Urbanistica zona E1

Oliveto Ha 3.01.60 x 47.142,90 € /Ha **€ 142.182,99**

TOTALE **€ 142.182,99**

Lotto n. 4 – Titoli PAC 2023-2027

Identificativo titolo progr. da	Identificativo titolo progr. a	Numero titoli	Valore unitario (€)	Valore Gruppo (€)	Superficie unitaria (ha)	Superficie gruppo (ha)
000005996152	000005996166	15	132,29	1.984,35	1	15
000005996171	000005996171	1	31,75	31,75	0,24	0,24
000009538461	000009538466	6	132,48	794,88	1	6
TOTALE		22		2.810,98		21,24

Totale valore dei titoli PAC per € **2.810,98**

Ne consegue che il valore di mercato di riferimento per l'intera azienda oggetto di valutazione è di:

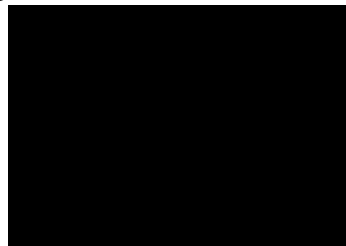
€ 91.740,50 + € 130.808,50 + 142.182,99 + € 2.810,98 = 367.542,97 (**diconsi euro**

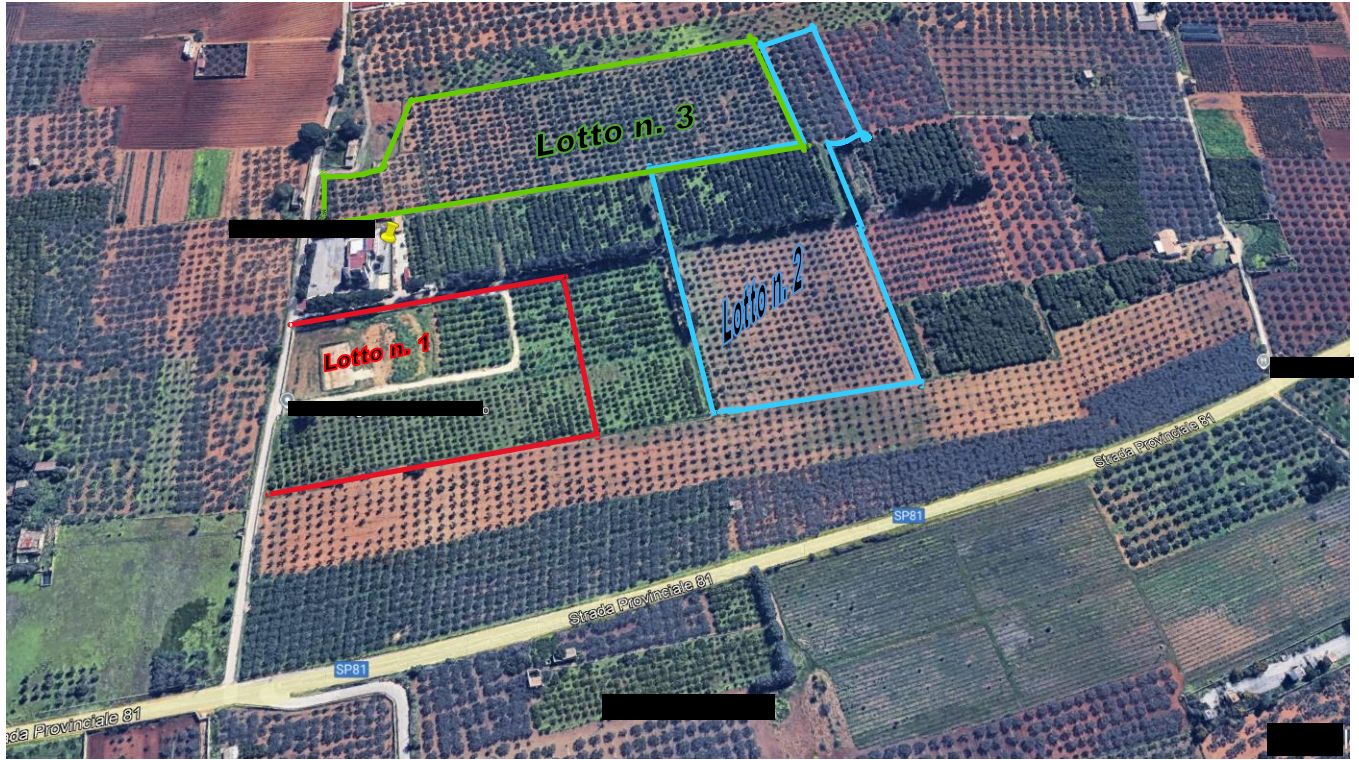
trecentosessantasettemilacincquecentoquarantadue/97)

Tale valore è riferito alla data odierna.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.





Ingresso azienda



Agrumeto



Oliveto



Agrumeto



Oliveto



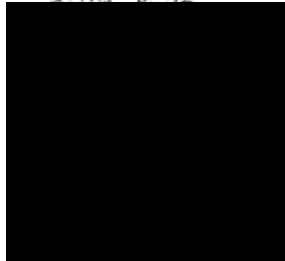
Oliveto



Oliveto



Oliveto



Registro Titoli PAC - [REDACTED]

Da Nicolò Vinci <[REDACTED]>

A [REDACTED]

Data martedì 25 febbraio 2025 - 23:00

Dott. [REDACTED]

Oggetto: Registro Titoli PAC - [REDACTED]

In riferimento alla richiesta di chiarimenti, ricevuta per le vie brevi, riguardante la consistenza del registro dei Titoli PAC della ditta [REDACTED], si precisa quanto segue:

- I titoli PAC possono essere utilizzati solo sulla superficie eleggibile aziendale.
- I titoli PAC vengono persi dal produttore se non utilizzati per due campagne consecutive.

A seguito delle precisazioni di cui sopra, si specifica che, a seguito del ricalcolo effettuato da AGEA, l'azienda [REDACTED] ha perso n. 3 titoli per il mancato utilizzo nelle campagne 2022 e 2023. Pertanto, il nuovo registro titoli aziendali è di n. 19 titoli ad oggi, interamente utilizzati fino alla campagna 2024, con la presentazione della domanda unificata.

I 19 titoli attualmente presenti nel portafoglio dell'azienda subiranno una riduzione proporzionale se non verranno utilizzati nelle due campagne successive.

Rimaniamo a disposizione per ulteriori chiarimenti o integrazioni.

Cordiali saluti.

--

Dr. Agr. Nicolò Vinci

[REDACTED]

[REDACTED]