



Dott. Simone Amato

AGRONOMO

Studio: Piazza Bellini, 9 - 95041 Caltagirone (CT) - Tel./Fax 0933.34107

mobile: 328.2850121 - 389.5172094 - e-mail: info@studiosimoneamato.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: PROCEDURA ESEC. IMMOBILIARE N. 104/13

R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

Tribunale di Caltagirone
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: Caltagirone

CTU

Dott. Agr. Simone Amato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare n. 104/13 R.G. Es.

G.E: dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

C.T.U.: dr. agr. Simone Amato

Promossa: *dal creditore procedente* –

Contro: *debitore esecutato* –

Il sottoscritto Dott. Agr. Simone Amato, libero professionista, iscritto al n. 1227 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, veniva richiamato all'udienza del 23/04/2021, CTU per la Proc. Esecutiva immobiliare n. 104/13, promossa dal creditore procedente rappresentata e difesa dall'Avv. contro: debitore esecutato – Accettato l'incarico sotto il precedente giuramento prendeva conoscenza del mandato ricevuto (allegato 1).

1.1 PREMESSA

Lo scrivente, c.t.u., dopo aver esaminato la documentazione, in data 28/04/2021, inviavo avviso di convocazione (Allegato 2) a mezzo pec all'Avv. parte creditrice (allegato 2A), all'avvocato delegato e custode nella procedura esecutiva immobiliare 104/2013 (Allegato 2A), all'avv. parte esecutata (allegato 2B), all'avv. (per conto della società) (allegato 2B), fissando il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 04/05/2021 ore 15:30 presso il distributore di fronte il cimitero.

Tutti gli inviti al sopralluogo sono stati recapitati alle parti interessate, come da ricevute pec pervenute allo scrivente: avv. (allegato 2C), avv. e avv. (allegato 2D), avv.

Alla data e ora stabilita, per dare inizio alle operazioni peritali, costatavo la presenza per la **parte esecutata**: dell'avv. , il sig. e il CTP , nessun altro dei convocati si presentava. Dopo aver atteso circa 15' e precisamente alle ore 16:00, si è dato corso alle operazioni peritali.

1. Durante lo svolgimento delle stesse, sono stati apportati i dovuti chiarimenti in particolare sulla particella 340 del foglio 221. L'avv. *rileva che l'intero complesso di fabbricati comprensivo della particella 340 è stato venduto a nell'ambito del procedimento nell'ambito del quale era stato stimato e descritto da altro CTU seppur con diversa identificazione catastale. Detto complesso di fabbricati è stato sempre indivisamente posseduto dai germani dalla sig.ra . La part.lla 340 peraltro non è e non può essere materialmente disgiunta*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dalla particella 5 sub 4 funzionalmente unita di fatto e catastalmente...”.

2. In merito ai fabbricati riportati al foglio 221 p.lle 341, 343, 345 il CTP “propone di considerare il valore risultante dalla quotazione OMI recenti e quindi decurtare il valore minimo del 50% per compensare le spese necessarie per renderlo agibile gli immobili di cui sopra”.

3. In merito ai terreni il CTP “propone la rivalutazione adeguando il valore alla tipologia di coltivazione presente ovvero seminativo non irriguo e pascolo”.

Il CTU redatto il verbale di sopralluogo, letto confermato e sottoscritto dai presenti, prima di dichiarare chiuse le operazioni peritali si riserva di tornare eventualmente sui luoghi (allegato 3).

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice delle esecuzioni sottopone all’esperto i seguenti quesiti:

- viste le note autorizzate depositate il 14/04/2021 dall’avv. procuratore del debitore esecutato, il quale “... reitera quanto già dedotto in seno ai verbali d’udienza del 23/11/2020 e 01/02/2021. Rileva che il CTU non ha ancora depositato la relazione richiesta dal G.E. e non ha neppure fatto accesso sui luoghi.

Ribadisce la necessità che le operazioni peritali si svolgano nel contraddittorio delle parti e rispettivi CTP.....

- viste le note depositate in data 15/04/2021 dall’avv. per conto della società , insiste nello spiegato atto di intervento nella procedura esecutiva, in attesa che il CTU depositi

l’elaborato peritale integrativo, coma da incarico conferito dal G.E.....”

- vista la relazione depositata nella qualità di professionista delegato e custode nella procedura esecutiva sopra rubricata, si riporta alle considerazioni ed alle richieste già formulate nella relazione del 11/09/2020, rileva che ancora il consulente tecnico d’ufficio non ha provveduto a depositare alcun elaborato peritale al fine di rispondere ai quesiti posti dal custode, conseguenti alle problematiche emerse in sede di accesso sui luoghi e controlli preventivi, propedeutici per avviare le operazioni di vendita. Si ribadisce la necessità di:

- procedere alla esatta determinazione della particella 340, per precisare: se preesistente e generata dalla soppressione della particella 5, e, quindi, rientrante nel decreto di trasferimento del 02/03/2020 oppure generata, per come riportato nella perizia, dalla soppressione della particella 3 e costituente una particella differente e, di seguito, rideterminare esattamente le particelle componenti il lotto A che costituiscono oggetto del trasferimento, con aggiornamento del valore di stima, stante che la particella 340, nella perizia del 15/03/2019, è stimata in € 110.000,00;

- accertare lo stato effettivo dei fabbricati identificati nelle particelle 341, 343, 345, il valore, l’incidenza o meno sul valore di stima e l’eventuale variazione;

- precisare se i fabbricati indicati nelle particelle sopra riportate necessitano di certificazione energetica ed, in caso affermativo, procedere alla redazione dell’Attestato di certificazione energetica.

- viste le note autorizzate depositate il 16/04/2021 dall’avv.

s.p.a. il quale”... con le presenti note, rilevato il mancato deposito della relazione integrativa del ctu, chiede rinviarsi la presente udienza..”

note tutte che si intendono integralmente richiamate;

vista l’istanza di proroga depositata dal CTU;

Il GE dato atto,
rilevato che non può essere prorogato un termine già scaduto;
ritenuto che il ctu può comunque depositare entro la prossima udienza sotto fissata

P.Q.M.

Invita il ctu dott. Agr. Simone Amato, a depositare entro la prossima udienza che fissa al 23/07/2021 h. 12 pena la revoca.

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

1. Note avv. parte attrice.

...viste le note autorizzate depositate il 14/04/2021 dall'avv. procuratore del debitore esecutato, il quale "... reitera quanto già dedotto in seno ai verbali d'udienza del 23/11/2020 e 01/02/202. Rileva che il CTU non ha ancora depositato la relazione richiesta dal G.E. e non ha neppure fatto accesso sui luoghi.

Lo scrivente CTU in merito alle note prodotte dall'avv. e in particolare a quanto riportato nel verbale di sopralluogo (allegato 3) e precisamente *"rileva che l'intero complesso di fabbricati comprensivo della particella 340 è stato venduto a nell'ambito del procedimento n. 356/07 nell'ambito del quale era stato stimato e descritto da altro CTU (seppur con diversa identificazione catastale. Detto complesso di fabbricati è stato sempre indivisamente posseduto dai germani e dalla sig.ra . La part.lla 340 peraltro non è e non può essere materialmente disgiunta dalla particella 5 sub 4 funzionalmente unita di fatto e catastalmente"*

in data 06/05/2021 a mezzo pec (allegato 4) ha chiesto copia dello stralcio di perizia a cui fa riferimento relativamente alla particella del fabbricato venduta nell'ambito della procedura 356/07 e stimata da altro CTU (). In data 06/05/2021 riceve quanto richiesto (allegato 5).

Dalla lettura della perizia ed in particolare a pag. 11 (allegato 6) di seguito riportato, si

precisa che: *"..... le visure dei fabbricati rurali ad usi abitativi, menzionati nell'atto di pignoramento con la particella 5 sub 1 e sub 2 sono riportati al catasto urbano. Trattasi di un complesso di fabbricati di vaste proporzioni comprendenti ben 14 vani abitativi oltre a un palmento cucina e magazzini vari".*

L'Agr. parla di un unico complesso immobiliare considerato che è composto da un unico fabbricato anche se presenta destinazione d'uso diverse. Da un approfondimento fatto dallo scrivente si precisa che, in sede di sopralluogo, dal confronto tra la planimetria depositata in catasto e lo stato dei luoghi è emersa una evidente difformità. Pertanto, fu richiesta all'Agenzia delle Entrate di Catania in data 31/08/2016 prot. CT0208955 una istanza di rettifica (Allegato 7) della planimetria depositata. Dall'interrogazione sullo stato della pratica, il Catasto si esprime, in data 12/09/2016, comunicando che la planimetria relativa al fabbricato riportato in mappa al foglio 221 p.la 5/2 non è stata mai allegata. Lo scrivente al fine di portare a compimento l'incarico ricevuto ha dovuto rilevare i fabbricati esistenti (allegato 8), come si evince la parte colorata in rosso è quella parte di fabbricato non riportata in mappa ed è stata inserita.

L'accatastamento è stato eseguito sull'intero fabbricato in quanto sui luoghi non si distinguevano le due subunità visto che l'immobile è funzionale nel suo complesso per intero ed è un'unica struttura.

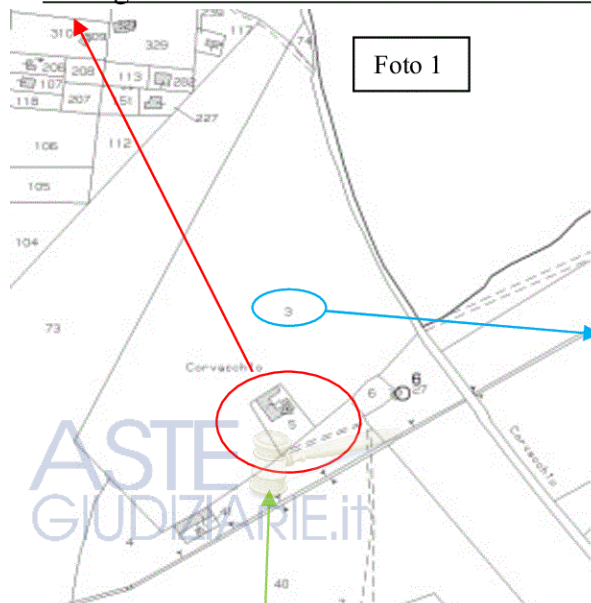


Foto 1

L'accatastamento parte dalla particella 5 del foglio 221 sub 2 (allegato 9), una volta fatto il rilievo si scopre una porzione di fabbricato, precisamente la parte indicata in rosso nell'allegato 8 (riportata ai nn. 1, 2, 3 ed una tettoia) si estende anche sulla particella ex 3 del foglio 221 (allegato 10) oggi p.lla 344, la porzione di fabbricato originata è la 340.

Considerato che alcuni vani del fabbricato sopra riportati ricadono in due particelle diverse, e intestate a due soggetti diversi, visto che formano un unico vano, tecnicamente sono state unite di fatto.

Pertanto, la particella 5 sub 2 è stata soppressa ed ha originato la sub 3, sub 4 e sub 5. Una porzione della particella sub 4 si estende sulla particella ex 3 oggi 340 a seguito di detto accatastamento.

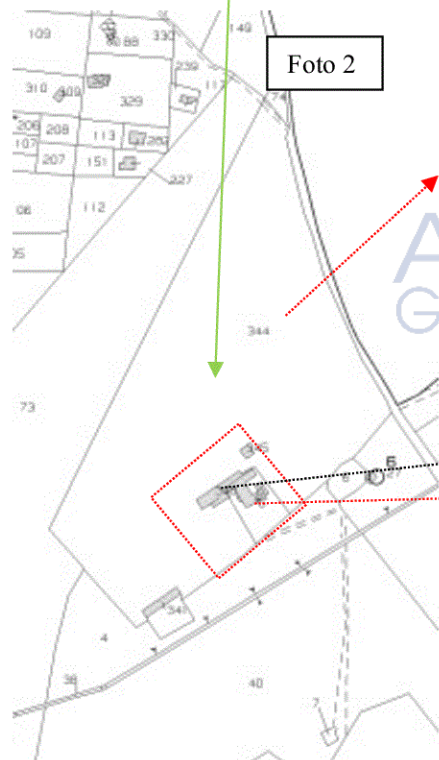
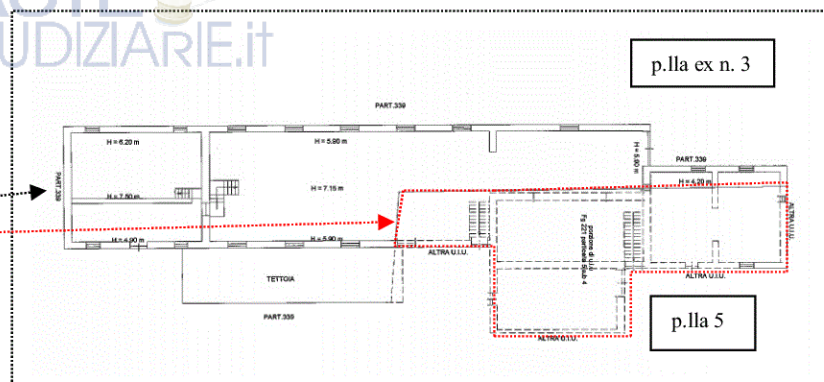


Foto 2

Confrontando la foto n. 2 con la foto n. 1 si evince che la sagoma del fabbricato a seguito dell'accatastamento è cambiata e si protrae anche sulla particella ex n. 3 oggi 344. La stessa a seguito dell'accatastamento ha generato: le part.lle: 340, e 339 a sua volta dalla soppressione della stessa 339 si forma la 344 e 345.



Sempre in sede di sopralluogo, così come richiesto dall'avv. e in presenza del CTP e riportato nella relazione di consulenza prodotta, fa riferimento ai fabbricati e ai terreni in particolare: “.. i valori ascritti ai beni rimanenti appaiono difforni da quelli attribuiti dall'Agenzia delle Entrate ai terreni adibiti a seminativo (€/ha 5.112,92) e pascolo (€/ha 1.988,36). Per quanto concerne i fabbricati rurali, considerato che lo stato di conservazione non può essere definito normale, in quanto essi risultano privi o carenti della maggior parte degli elementi propri del fabbricato atti alla valutazione dello stato di conservazione OMI, il valore minimo dato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, va decurtato del 50% ovvero $\text{€/mq } 240 - 50\% = \text{€ } 120/\text{mq}$.

Premesso che le informazioni prodotte nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rappresentano uno degli strumenti messi in campo dall'Agenzia delle entrate, in questi vent'anni, per ridurre le carenze e le asimmetrie informative che rappresentano una delle inefficienze del mercato immobiliare. Inoltre, si parla di un parametro di riferimento eterogeneo che tiene in considerazione una serie di immobili di cui non si conoscono le caratteristiche dettagliate ma solo dei parametri medi i cui valori sono spesso dettati dagli accordi tra le parti, quindi non può essere il solo parametro da considerare in fase di stima. Inoltre, si parla di una azienda i cui fabbricati hanno una funzione agricola e risultano strategici per l'attività aziendale. In merito alle valutazioni, è stata considerata l'azienda nel suo complesso e alle potenzialità che offre, pertanto lo scrivente fa presente che la stima risale all'anno 2016 facendo riferimento alle condizioni dei fabbricati all'epoca di stima e contestualizzata al momento storico. Ration per cui si confermano i valori stimati dallo scrivente.

In merito ai terreni si conferma quanto detto per i fabbricati aggiungendo ancora che gli stessi sono caratterizzate da colture irrigue in pieno campo che rientrano in piani di rotazione colturale alternando colture miglioratrici del fondo con colture sfruttanti. Pertanto, anche nel caso specifico si conferma il valore della stima risalente all'anno 2016.

2. Note avv. , professionista delegato e custode nella procedura esecutiva in argomento.

-vista la relazione depositata dall'avv. Si ribadisce la necessità di:

- procedere alla esatta determinazione della particella 340, per precisare: se preesistente e generata dalla soppressione della particella 5, e, quindi, rientrante nel decreto di trasferimento del 02/03/2020 oppure generata, per come riportato nella perizia, dalla soppressione della particella 3 e costituente una particella differente e, di seguito, rideterminare esattamente le particelle componenti il lotto A che costituiscono oggetto del trasferimento, con aggiornamento del valore di stima, stante che la particella 340, nella perizia del 15/03/2019, è stimata in € 110.000,00;

- accertare lo stato effettivo dei fabbricati identificati nelle particelle 341, 343, 345, il valore, l'incidenza o meno sul valore di stima e l'eventuale variazione;

- precisare se i fabbricati indicati nelle particelle sopra riportate necessitano di certificazione energetica ed, in caso affermativo, procedere alla redazione dell'Attestato di certificazione energetica

Si precisa, così come risposto all'avv. che l'accatastamento è stato eseguito sull'intero immobile in quanto sui luoghi non si distinguevano le due subunità visto che l'immobile è funzionale nel suo complesso per intero ed è un'unica struttura (allegato 8). Inoltre, la superficie complessiva del fabbricato è rimasta sempre la stessa pari a mq 1195, e non vi sono stati né aumenti di volume né di superficie, l'unico cambiamento che si è manifestato è legato al numero delle particelle originate ed in particolare la p.lla 5 del foglio 221 sub 2, una volta fatto il rilievo si scopre che una porzione di fabbricato, precisamente la parte indicata in rosso nell'allegato 8 (riportata ai nn. 1, 2, 3 ed una tettoia) si estende anche sulla particella ex 3 del foglio 221 (allegato 10) oggi p.lla 344, mentre la porzione di fabbricato originata è la 340. Pertanto, ai fini valutativi non cambia il valore dell'intero immobile nel suo complesso stimato pari a € 358.500,00 ovvero mq 1.195 x €/mq 300,00. Dopo l'accatastamento è stato precisato che una porzione del fabbricato esattamente la p.lla 340 di mq 370 è stimata ad € 110.000,00 ovvero 370 mq x €/mq 300,00 valore che non va aggiunto al valore di stima di € 358.500,00 ma è compreso.

Ricapitolando

Valore di stima

ante accatastamento € 358.500,00

foglio 221 p.lla 5

mq 1.195 x €/mq 300,00 = € 358.500,00



post accatastamento € 358.500,00

porzione fabbricato ricadente nelle particelle f. 221 p.lle 5 sub 3, 4, 5

mq 895 x €/mq 300,00 = € 268.500,00

porzione fabbricato ricadente nella particella f. 221 p.lle 340 ex 3

mq 370 x €/mq 300 = € 111.000,00

NB: come sopra descritto non si hanno né aumenti di volume, né di superficie né di valore.

- rideterminare esattamente le particelle componenti il lotto A che costituiscono oggetto del trasferimento, con aggiornamento del valore di stima, stante che la particella 340, nella perizia del 15/03/2019, è stimata in € 110.000,00;

Ricapitolando:

la stima del lotto A oggetto di trasferimento viene confermato così come nella perizia originale ovvero:

LOTTO A

VALUTAZIONE FONDI AGRICOLI confermati			
Foglio	Particelle		
217	1, 2 (fabb. diruto), 3	 € 560.899,50	
221	35, 48, 51, 53, 154, 155, 156, 157, 336 ex 160, 161, 162, 165, 166, 167, 186,		
215	243, 240, 241, 237, 244, 258		
VALORE FONDI AGRICOLI SATATO ATTUALE			€ 560.899,50
VALUTAZIONE FABBRICATI confermati 1.195			
221	ex 5 sub 2 oggi p.lla 5 sub 3, 5, e sub 4 unita con la p.lla 340 estesi complessivamente mq 1.195	1.195 mq x €/mq 300,00	€ 358.500,00
221	335 ex 26	45 mq x €/mq 300,00	€ 9.000,00
221	337 ex 160	87 mq x €/mq 300,00	€ 17.400,00
VALUTAZIONE FABBRICATI			€ 384.900,00
SOMMANO VALORE FONDO (FABB. + FONDI AGRICOLI)			€ 945.799,50

Infine, il valore di stima dell'intero stabile in € 358.500,00 in linea di massima corrisponde anche con il valore stimato da altro CTU a pagina 20 (allegato 11). In fase di stima il CTU attribui un valore per ¼ della superficie dell'immobile pari a € 80.000,00, considerato che oggi il fabbricato viene valutato per intero 1/1, pur adottando i valori stimati dal dott. il fabbricato verrebbe stimato in € 320.000,00. Quindi, oltre a corrispondere la descrizione del fabbricato e

l'estensione, corrisponde approssimativamente anche il valore ad oggi di € 358.500,00.

Il lotto che rimane ancora oggi da vendere è composto dalle :

LOTTO B

VALUTAZIONE FONDI AGRICOLI confermati			
Foglio	Particelle		
221	344, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 27, 37, 39, 40, 342, 73	€ 645.481,50	
VALORE FONDI AGRICOLI SATATO ATTUALE			€ 645.481,50
VALUTAZIONE FABBRICATI			
221	345	66 mq x €/mq 300,00	€ 19.800,00
221	212	212 mq x €/mq 300,00	€ 63.600,00
221	37	37 mq x €/mq 300,00	€ 11.100,00
VALUTAZIONE FABBRICATI			€ 94.500,00
SOMMANO VALORE FONDO (FABB. + FONDI AGRICOLI)			€ 739.981,50

Anche in questo caso i valori sono confermati e in linea con quelli della precedente CTU.

- precisare se i fabbricati indicati nelle particelle sopra riportate necessitano di certificazione energetica ed, in caso affermativo, procedere alla redazione dell'Attestato di certificazione energetica

Nel caso specifico si tratta di locali deposito con categoria catastale C/2. Detti immobile non necessitano di certificazione energetica.

Conclusione:

1. lotto A già venduto

VALUTAZIONE FONDI AGRICOLI confermati			
Foglio	Particelle		
217	1, 2 (fabb. diruto), 3	€ 560.899,50	
221	35, 48, 51, 53, 154, 155, 156, 157, 336 ex 160, 161, 162, 165, 166, 167, 186,		
215	243, 240, 241, 237, 244, 258		
VALORE FONDI AGRICOLI SATATO ATTUALE			€ 560.899,50
VALUTAZIONE FABBRICATI confermati 1.195			
221	ex 5 sub 2 oggi p.lla 5 sub 3, 5, e sub 4 unita con la p.lla 340 estesi complessivamente mq 1.195	1.195 mq x €/mq 300,00	€ 358.500,00
221	335 ex 26	45 mq x €/mq 300,00	€ 9.000,00
221	337 ex 160	87 mq x €/mq 300,00	€ 17.400,00
VALUTAZIONE FABBRICATI			€ 384.900,00
SOMMANO VALORE FONDO (FABB. + FONDI AGRICOLI)			€ 945.799,50

L'accatastamento è stato eseguito sull'intero immobile f. 221 p.lla 5 2 in quanto sui luoghi non si distinguevano le due subunità visto che l'immobile è funzionale nel suo complesso per intero ed è un'unica struttura (allegato 8). Inoltre, la superficie complessiva del fabbricato è rimasta sempre la stessa pari a mq 1195 che corrispondono a fabbricati con diversa destinazione d'uso, vani destinati a civile abitazione, palmento, cantina e magazzini. Inoltre, si precisa che non vi sono stati né aumenti di volume né di superficie, l'unico cambiamento che si è manifestato è legato al numero delle particelle originate ed in particolare la p.lla 5 del foglio 221 sub 2, una volta fatto il rilievo si scopre che una porzione di fabbricato, precisamente la parte indicata in rosso nell'allegato 8 (riportata ai nn. 1, 2, 3 ed una tettoia) si estende anche sulla particella ex 3 del foglio 221 (allegato 10) oggi p.lla 344, mentre la porzione di fabbricato originata è la 340. Pertanto, ai fini valutativi non cambia il valore dell'intero immobile nel suo complesso stimato pari a € 358.500,00 ovvero mq 1.195 x €/mq 300,00. Dopo l'accatastamento è stato precisato che una porzione del fabbricato esattamente la p.lla 340 di mq 370 è stimata ad € 110.000,00 ovvero 370 mq x €/mq 300,00 valore che non va aggiunto al valore di stima di € 358.500,00 ma è compreso

2. Il lotto che rimane ancora oggi da vendere è composto dalle :

LOTTO B

VALUTAZIONE FONDI AGRICOLI confermati			
Foglio	Particelle		
221	344, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 27, 37, 39, 40, 342, 73	€ 645.481,50	
VALORE FONDI AGRICOLI SATATO ATTUALE			€ 645.481,50
VALUTAZIONE FABBRICATI			
221	345	66 mq x €/mq 300,00	€ 19.800,00
221	212	212 mq x €/mq 300,00	€ 63.600,00
221	37	37 mq x €/mq 300,00	€ 11.100,00
VALUTAZIONE FABBRICATI			€ 94.500,00
SOMMANO VALORE FONDO (FABB. + FONDI AGRICOLI)			€ 739.981,50

3. In merito all'aggiornamento dei valori sia dei fabbricati che dei terreni come richiesto dal CTP parte debitrice si fa presente, che le informazioni prodotte nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) rappresentano uno degli strumenti messi in campo dall'Agenzia delle entrate, in questi vent'anni, per ridurre le carenze e le asimmetrie informative che rappresentano una delle inefficienze del mercato immobiliare. Inoltre, si parla di un parametro di riferimento eterogeneo che tiene in considerazione una serie di immobili di cui non si conoscono le caratteristiche dettagliate ma solo dei parametri medi i cui valori sono spesso dettati dagli accordi tra le parti, quindi non può essere il solo parametro da considerare in fase di stima. Inoltre, si parla di una azienda i cui fabbricati hanno una funzione agricola e risultano strategici per l'attività aziendale. In merito alle valutazioni, è stata considerata l'azienda nel suo complesso e alle potenzialità che offre, pertanto lo scrivente fa presente che la stima risale all'anno 2016 facendo riferimento alle condizioni dei fabbricati all'epoca di stima e contestualizzata al momento storico. Ration per cui si confermano i valori stimati dallo

scrivente.

In merito ai terreni si conferma quanto detto per i fabbricati aggiungendo ancora che gli stessi sono caratterizzate da colture irrigue in pieno campo che rientrano in piani di rotazione colturale alternando colture miglioratrici del fondo con colture sfruttanti. Pertanto, anche nel caso specifico si conferma il valore della stima risalente all'anno 2016.

4. Infine, per quando riguarda la certificazione energetica dei fabbricati facenti parte del lotto B ancora in vendita, considerato che si tratta di locali deposito con categoria catastale C/2, detti immobile non necessitano di certificazione energetica.

Quanto sopra in riferimento all'incarico ricevuto.

Caltagirone 08/07/2021

CTU

Dott. Agr. Simone Amato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it