

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE



Procedura Fallimentare n. 12/2002 R. F.



FALLIMENTO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Caltanissetta, 14 luglio 2016

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Ferdinando Asaro)



INDICE

1. Premessa;
2. Esposizione sintetica dei quesiti;
3. Svolgimento delle operazioni di sopralluogo;
4. Descrizione dei luoghi;
5. Risposta ai quesiti;



Allegati:

1. Estratti di Mappa;
2. Visure Catastali;
3. Note di trascrizione;
4. Ispezione ipotecaria;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Caltanissetta;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Santa Caterina V.A.;
7. Specifica delle competenze tecniche e spese;
8. Giustificativi di spesa.



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
Sezione Fallimentare

Fallimento " [REDACTED] n. 12/02 R.F.



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

La presente relazione è stata redatta dal sottoscritto Dott. Ing. Asaro Ferdinando iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 704, su incarico ricevuto dall'Ill. G. D. Dott. C. D. Cammarata.

2. Esposizione sintetica dei quesiti posti dal Curatore:

1. identificare esattamente i beni sopra descritti, indicandone i dati catastali ed i confini nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento (27/30 settembre 2002);
3. ad indicare previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
4. ad accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa;
5. ad accertare se i beni siano occupati, affittati o locati;
6. ad evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni;
7. a fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse di acquisto;
8. ad accertare se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;
9. a determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;
10. ad accertare, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;
11. ad accertare se il trasferimento dei beni sia soggetto al pagamento dell'Iva;
12. a riferire se gli immobili siano dotati di certificazione ed, ove necessaria, a provvedere ad allegarla.



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

3. Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

Il giorno 1 del mese di luglio 2016 alle ore 9.00, onde prendere visione diretta degli immobili da periziare, il sottoscritto si recava sui luoghi dove sono ubicati i beni oggetto della procedura di fallimento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Si è proceduto pertanto ad una accurata ricognizione degli immobili oggetto del procedimento, verificando la rispondenza dei luoghi, sia con la documentazione presente nel fascicolo, sia con quella acquisita presso gli uffici, effettuando in loco sia un rilievo fotografico che dello stato di fatto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Descrizione dei luoghi.

I cespiti oggetto del procedimento sono i seguenti:

- 1- Terreni ricadenti nel territorio del Comune di Caltanissetta, censiti presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio della Provincia di Caltanissetta al Foglio di mappa n. 25 part.lla n.ri **10, 26, 126, 127, 23, 270, 89**.
- 2- Terreni ricadenti nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), censiti presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio della Provincia di Caltanissetta al Foglio di mappa n. 53 part.lla n.ri **250, 80**.
- 3- Fabbricato rurale ricadente nel territorio del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), censito presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio della Provincia di Caltanissetta al Foglio di mappa n. 53 part. n. **239**.

5. Risposta ai quesiti

1. **identificare esattamente i beni sopra descritti, indicandone i dati catastali ed i confini nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**

I beni oggetto della procedura fallimentare di cui al punto 1 sono:

- 1- **foglio di mappa n. 25, part.lla n. 10;**

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	10	Seminativo	3	72 ARE 00 CA	€ 22,31	€ 9,3

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
[REDACTED]	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta [REDACTED] con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] il 17 maggio 1991 Rep. 23747/3601, giusta Nota di Trascrizione del 06/05/1991 Registro Generale N. 5423.

2- foglio di mappa n. 25, part.lla n. 26;

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	26	Mandorleto	3	62 ARE 30 CA	€ 32,18	€ 20,91

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
[REDACTED]	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta [REDACTED] con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] il 15 dicembre 1993 Rep. 37826/4739, giusta Nota di Trascrizione del 22/12/1993 Registro Generale N. 12845.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

3- foglio di mappa n. 25, part.lla n. 126;

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	126	Seminativo	3	02 ARE 50 CA	€ 0,77	€ 0,32

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
[REDACTED]	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla [REDACTED] con Denuncia di Successione registrata a Caltanissetta al n. 1029.1/1990 il 08/03/1990, giusta Nota di Trascrizione del 04/05/1992 Registro Generale N. 5160.

4- foglio di mappa n. 25, part.lla n. 127;

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	127	Seminativo	4	20 ARE 00 CA	€ 3,10	€ 0,83

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
[REDACTED]	1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta [REDACTED] con Denuncia di Successione registrata a Caltanissetta al n. 1029.1/1990 il 08/03/1990, giusta Nota di Trascrizione del 04/05/1992 Registro Generale N. 5160.

**5- foglio di mappa n. 25, part.lla n. 23;**

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	23	Semin. Arb.	3	15 ARE 00 CA	€ 5,04	€ 1,94

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
[REDACTED]	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta [REDACTED] con Denuncia di Successione registrata a Caltanissetta al n. 1029.1/1990 il 08/03/1990, giusta Nota di Trascrizione del 04/05/1992 Registro Generale N. 5160.

**6- foglio di mappa n. 25, part.lla n. 270;**

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	270	Seminativo	3	1 HA 53 ARE 74CA	€ 47,64	€ 19,85

quote di proprietà:



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

EREDE	QUOTA
[REDACTED]	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta [REDACTED] con Frazionamento n. 382.1/2000 del 28.02.2000.

7- foglio di mappa n. 25, part.lla n. 89;

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	89	Seminativo	5	1 HA 10 ARE 90 CA	€ 11,46	€ 3,44

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
[REDACTED]	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta [REDACTED] con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] il 15 dicembre 1993 Rep. 37826/4739, giusta Nota di Trascrizione del 22/12/1993 Registro Generale N. 12846.

8- foglio di mappa n. 53, part.lla n. 80;

Il proprietario è il Sig. [REDACTED] nato a Santa Caterina Villarmosa il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
53	80	F. India	3	26 ARE 70 CA	€ 8,27	€ 6,21

Dott. Ing. Ferdinando Asaro

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
██████████	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta ██████████ con Atto di compravendita rogato in data 8 agosto 1995 dal Notaio Dott. ██████████ Rep. N. 820, Racc. n. 296, registrato a Caltanissetta il 25 agosto 1995 al n. 1910, giusta Nota di Trascrizione del 05/09/1995 Registro Generale N. 9196.

9- foglio di mappa n. 53, part.lla n. 250;

Il proprietario è il Sig. ██████████ nato a Santa Caterina Villarmosa il ██████████ C.F. ██████████ per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
53	250	Pascolo	2	42 ARE 80 CA	€ 4,42	€ 1,11

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
██████████	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta ██████████ con Atto di compravendita rogato in data 8 agosto 1995 dal Notaio Dott. ██████████ Rep. N. 820, Racc. n. 296, registrato a Caltanissetta il 25 agosto 1995 al n. 1910, giusta Nota di Trascrizione del 05/09/1995 Registro Generale N. 9196.

10- foglio di mappa n. 53, part.lla n. 239;

Il proprietario è il Sig. ██████████ nato a Santa Caterina Villarmosa il ██████████ C.F. ██████████ per una quota di proprietà pari a 1/1.

estremi catastali:

Dott. Ing. Ferdinando Asaro

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
53	239	Fabb. rurale		00 ARE 23 CA		

quote di proprietà:

EREDE	QUOTA
	1/1

Titolo di provenienza del bene:

Terreno pervenuto alla Ditta [REDACTED] con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] il 15 dicembre 1993 Rep. 37826/4739, giusta Nota di Trascrizione del 22/12/1993 Registro Generale N. 12847.

(Allegato 1 Estratti di Mappa e Allegato 2 Visure Catastali)

2. accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento (27/30 settembre 2002);

I beni sono pervenuti alla parte debitrice per successione per causa di morte e per atti di compravendita così come dettagliatamente riportato al punto 1. (Allegato 3)

Considerato che il periodo informatizzato dell'Agenzia delle Entrate parte dal 1996, è opportuno far eseguire la certificazione ai sensi degli articoli 5 - 6 e 7 del C.p.C. ad un Notaio per la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento. Si fa presente che la verifica nel ventennio anteriore alla data della presente Relazione Tecnica è stata da me eseguita tramite ispezione ipotecaria del 01/07/2016. (Allegato 4)

3. ad indicare previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Destinazione Urbanistica del 29/06/2016: (Allegato 5)

Lotti di terreno censiti al Foglio di mappa n. 25 part.lla n.ri 10, 26, 126, 127, 23, 270, 89:

Zona: F11 Attrezzature di impianti per lo sport

Vincoli: Zona F11 normata dagli articoli 49 e 57 delle norme di attuazione della variante generale del Comune di Caltanissetta

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

Destinazione Urbanistica del 01/07/2016: (Allegato 6)

Lotti di terreno censiti al Foglio di mappa n. 53 part. lle n.ri **250, 80:**

Zona: E - Edilizia per l'agricoltura

Vincoli: Norme di salvaguardia cessate.



Destinazione Urbanistica del 01/07/2016: (Allegato 6)

Fabbricato rurale censito al Foglio di mappa n. 53 part. **239:**

Zona: E - Edilizia per l'agricoltura

Vincoli: Norme di salvaguardia cessate.



- 4. ad accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa;**

I beni oggetto del procedimento fallimentare sono costituiti eccezion fatta per il fabbricato rurale identificato al Foglio di mappa n. 53 part. n. 239, da terreni che allo stato si presentano privi di costruzioni e pertanto sono conformi alla vigente regolamentazione in materia urbanistico-edilizia.

Il fabbricato rurale di cui abbiamo accennato sopra, è una costruzione realizzata in epoca antecedente al 1967, come si evince dal tipo di struttura portante, dai materiali utilizzati e dalle condizioni generali (vedi documentazione fotografica allegata); pertanto risulta conforme alle attuali norme urbanistico-edilizie.



- 5. ad accertare se i beni siano occupati, affittati o locati;**

Gli immobili in oggetto risultano in possesso dell'esecutato e non risultano occupati da terzi.

Esso ne detiene l'uso. Non vi sono in essere contratti di locazione e non vi sono rendite prodotte.

- 6. ad evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni;**

Lotti di terreno aventi destinazione d'uso agricola ricadenti all'interno del perimetro del Comune di Caltanissetta, raggiungibili dalla SS121 bis all'altezza del Bivio Barriera Noce (Km 1/15), della superficie complessiva di mq 44.454.

Lotti di terreno aventi destinazione d'uso agricola ricadenti all'interno del perimetro del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL), raggiungibili percorrendo la SS121 e imboccando a quota 613 m.s.l.m. la Via che conduce alla zona archeologica; la superficie complessiva è pari a mq 6.950.



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

Fabbricato rurale della superficie complessiva di mq 23; lo stato di conservazione del bene non è sufficiente per essere adibito ad uso residenziale, ed è pertanto da considerarsi allo stato di “rudere”.

7. a fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse di acquisto;

Al fine di rendere più appetibile la commerciabilità degli appezzamenti di terreno siti presso strada provinciale Caltanissetta-S. Caterina Villarmosa (località Milicia), ricadenti in parte all'interno del perimetro del Comune di Caltanissetta e in parte all'interno del perimetro del Comune di S. Caterina Villarmosa, è utile pubblicizzare la vendita dei terreni attraverso la presentazione e visualizzazione di stralci mappali catastali, raggruppando gli appezzamenti di terreno in funzione:

- *della loro vicinanza, in riferimento ai confini catastali, nel contesto territoriale;*
- *dalla loro destinazione colturale;*
- *del prezzo base di vendita.*

indirizzando così i potenziali acquirenti nell'acquisto di appezzamenti di terreno facenti parte di uno o più lotti di vendita.

Per quanto detto sopra, i principali dati di natura commerciale utili alla vendita sono sicuramente da riferire alle peculiarità del terreno agricolo e alla presenza di singolarità orografiche che contraddistinguono la tipicità del territorio agricolo nisseno e che caratterizzano questa parte di territorio sia dal punto di vista paesaggistico che geomorfologico.

8. ad accertare se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;

Dalle ricerche condotte presso gli Enti preposti, si è rilevato che i beni oggetto del procedimento fallimentare non risultano gravati da altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

9. a determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato;

Anche per i terreni oggetto di determinazione del più probabile valore di mercato della presente relazione di stima, si adotta il metodo sintetico comparativo, che parte dalla determinazione della superficie del lotto desunti dagli Atti catastali, espresse in Ha (10.000 mq) in are (100 mq) e centiare (1 mq). Per ciò che concerne il valore unitario dei terreni, è quello che fa riferimento al



Dott. Ing. Ferdinando Asaro

Valore Agricolo Medio (V.A.M.) determinato dalla Commissione Provinciale per gli Espropri, (nel nostro caso la Commissione della Provincia di Caltanissetta), valori riferiti alla Regione Agraria n. 2 denominata "Colline di Caltanissetta" comprendenti i Comuni di Caltanissetta, Delia, Marianopoli, Resuttano, San Cataldo, S. Caterina Villarmosa, Sommatino; valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, pubblicati sulla gazzetta ufficiale della Regione Siciliana parte 1° n. 61 del 31.12.2009, non ancora aggiornata all'anno 2016 (pertanto si procederà ad una rivalutazione dei valori in base alla crescita del mercato immobiliare degli ultimi tre anni).

Il risultato del calcolo venale esteso a tutti i lotti, ci consente di determinare un valore medio per tipo di coltura del fondo, monetizzando gli appezzamenti di terreno oggetto del procedimento fallimentare.

Nella tabella successiva sono visualizzati i V.A.M. del tipo di coltura dei terreni oggetto di stima con la rivalutazione del 9%:

Tipo di Coltura	Superficie			Valore agricolo medio in €	Valore complessivo in €
	Ha	are	Ca		
				V.A.M.	
Pascolo		42	80	€ 0,216	€ 924,48
F. India		26	70	€ 0,555	€ 1.481,85
Sup. Complessiva		69	50		
	Totale				,330

Il valore sopra indicato è stato riferito ad una valutazione globale media, realizzata a seguito di sopralluogo finalizzato alla constatazione dello stato di fatto, con la rilevazione della destinazione colturale del fondo e procedendo ad una rivalutazione pari al 9% del valore agricolo medio anno 2009:

Valore complessivo dei terreni agricoli: € 2.406,33

Calcolo Valore fabbricato rurale - al N.C.E.U. al Fg. n. 53 Part. n. 239 - consistenza mq 23:

Trattasi di rudere, pertanto si assume come valore unitario di mercato quello minimo riportato nelle tabelle OMI dell' Agenzia delle Entrate, pari ad € 200,00, ridotto del 50%:

Consistenza	Valore unitario in €	Valore complessivo in €
23 mq	100	€ 2.300,00

Valore complessivo fabbricato rurale: € 2.300,00

Dott. Ing. Ferdinando Asaro

Calcolo Valore terreni ricadenti in Zona F11 - al N.C.E.U. al Foglio n. 25 Part.lla n.ri 10, 26, 89, 126, 127, 270:

L'articolo 5, comma 5, sempre del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto "Salva Italia", definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Calcolo Sup. aree che ricadono in Zona F11 "Attrezzature ed Impianti per lo sport":

N. Particella	Superficie		
	Ha	are	Ca
10		70	20
26		62	30
89	1	10	90
126		2	50
127		20	0
270	1	53	74
Sup. Complessiva	Totale: 42.144 mq		

Per la valutazione del valore di mercato unitario delle aree edificabili, si è fatto riferimento ai valori medi convenzionali ai fini IMU aggiornati all'anno 2016 emessi dal Comune di Caltanissetta

Nota: i valori delle zone F11 vengono assimilati ai valori delle zone D1 5° fascia (valori anno 2009 pari ad € 10,00 mq maggiorati ad € 15,00 mq all'anno 2016, per la natura commerciale.

Valore unitario convenzionale al mq: 15,00 €/mq

Calcolo valore complessivo:

Superficie: 42.144 mq x 15,00 €/mq = € 632.160,00

Valore complessivo terreni zona F11: € 632.160,00

Valore complessivo di tutti i beni oggetto della presente Relazione ammonta a: € 636.866,33

Dott. Ing. Ferdinando Asaro

10. ad accertare, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

La procedura riguarda l'atto di pignoramento sui beni i cui diritti e oneri reali ricadono per 1/1 sul debitore esecutato Sig. "██████████".

11. ad accertare se il trasferimento dei beni sia soggetto al pagamento dell'Iva;

Nel caso di acquisto dei beni, si applica l'imposta di registro o alternativamente l'Iva (a seconda del venditore) e le imposte ipotecarie e catastali.

Nel caso specifico i beni anche se tramite il Tribunale, vengono ceduti da un privato e pertanto si dovrà corrispondere solo l'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

La base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è data dal valore dell'immobile dichiarato negli Atti di compravendita.

Il valore catastale, nel caso di terreni non edificabili si ottiene moltiplicando per 75 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

12. a riferire se gli immobili siano dotati di certificazione ed, ove necessaria, a provvedere ad allegarla.

Come riportato dal D.Lgs. 63/2013 l'APE non deve essere prodotto per i fabbricati rurali non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione o comunque aventi superficie inferiore a mq 50: nel caso specifico il fabbricato si presenta allo stato di "rudere" ed ha una superficie pari a mq 23, pertanto non è necessario provvedere ad allegare l'APE.

I terreni non rientrano tra i beni soggetti alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (che si applica esclusivamente agli edifici e alle singole unità immobiliari).

Caltanissetta, li 14 luglio 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL C.T.U.
(Dott. Ing. Ferdinando Asaro)



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE CIVILE



Procedura Fallimentare n. 12/2002 R. F.



FALLIMENTO



NOTA INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Caltanissetta, 04 agosto 2016



Il C.T.U.

(Dott. Ing. Ferdinando Asaro)



Nota Integrativa:

A seguito della comunicazione via PEC del 20 luglio u.s. con la quale la S.V. invitava il sottoscritto a fornire chiarimenti in merito alle modalità di stima dei beni ricadenti in zona F11 "Attrezzature ed impianti per lo sport" si rappresenta quanto segue.

Nonostante una accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, non sono stati ritrovati atti di compravendita di terreni con la stessa destinazione urbanistica limitrofi ai terreni oggetto della Relazione di stima. Da tale ricerca è emerso un unico atto di compravendita avente per oggetto un terreno censito al Catasto Terreni di Caltanissetta al Foglio n. 113 Particella n. 506 esteso mq 2.015 ricadente in zona F11, rogato dal Notaio Cecilia Claudia Romano Rep. n. 396 Racc. n. 270 e Registrato a Caltanissetta il 07/04/2010 al n. 1382. Da tale atto emerge che nel 1° semestre 2010 il valore di vendita a mq era di € 11,41.

Poiché la presenza di un solo atto di compravendita non può farci adottare il metodo comparativo, si esplicita di seguito il metodo sintetico adottato nella Relazione di Stima.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione della zona, si è ritenuto di applicare il metodo sintetico al fine di determinare il valore di mercato.

Per determinare il valore venale dell'area complessiva si è preso come base il valore indicato nello studio per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. per l'anno 2009, (determina sindacale n. 29 del 28 aprile 2008 con la quale sono stati stabiliti i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'anno 2009) (Allegato 1), utilizzando quello riferito alle aree di fascia 5. Ciò in quanto le aree destinate ad attrezzature soggette ad esproprio, quale la zona F11 in esame, vista la sua natura commerciale va assimilata ai valori della zona D1, e tenuto conto dei vincoli esistenti, assume valore unitario pari ai valori D1 5° fascia delle aree ricadenti nel Comune di Caltanissetta.

I valori medi sono stati aggiornati sulla base della rivalutazione dell'indice ISTAT nella misura del 2,5% (inteso come valore medio) per ogni anno trascorso dal 2009 ad oggi, e successivamente incrementati nella misura del 30% vista la possibilità di intervento con piani esecutivi diretti.

Pertanto il valore a mq viene determinato in € 10,00 a cui viene però applicato un incremento pari al 17,5% (il 2,5% per numero sette anni) maggiorato del 30%:

Valore unitario di mercato attualizzato: $\text{€ /mq}(10,00 + 1,75) = \text{€ /mq } 11,75$

Maggiorazione nella misura del 30%: $\text{€ /mq}(11,75 \times 30\%) = \text{€ /mq } 15,27$ che si arrotonda ad **€ 15,00**

Superficie complessiva: 42.144 mq

Valore complessivo area: 42.144 mq x €/mq 15,00= € 632.160,00



A maggiore riprova di quando stimato, il valore di partenza a mq del terreno in oggetto è coerente con il valore di vendita (non attualizzato e riferito al 1° semestre 2010) dell'unico atto di compravendita di terreno con medesima destinazione urbanistica F11 ma ricadente in altra zona.

Con la superiore esposizione ritengo di aver motivato le modalità di stima adottate e rimango a disposizione dell'Ill.ma S.V. per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento.



Caltanissetta 04 agosto 2016

H.C.T.U.

(Dott. Ing. Ferdinando Asaro)

ASTE GIUDIZIARIE.it



VALORI AREE FABBRICABILI**ICI
2009**ASTE
GIUDIZIARIE.it**IL SINDACO**

Visto il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 che disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili;
 Considerato che la variante al piano regolatore generale del Comune di Caltanissetta, è risultata già efficace dalla data del 11 novembre 2004 ed è stata approvata definitivamente con decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 19.07.2005;
 visto il regolamento comunale sull'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili
 Vista la determina sindacale n. 61 del 19 ottobre 2006 con al quale è stata costituita la Commissione Comunale per la determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili;
 Vista la determina sindacale n. 29 del 28 aprile 2008 con la quale sono stati stabiliti i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'anno 2009;

AVVISA

che i valori medi convenzionali delle aree fabbricabili, per ciascuna zona del piano regolatore generale, del territorio del Comune di Caltanissetta sono stabiliti nel modo seguente.

Zone B1 – 7,0 mc/mq (ex residenziale intensiva – località principali: Viale della Regione, Viale Trieste, Via N. Colajanni)

Valore unitario: 500,00 € per metro quadro.

Zone B2.1 e B2.2 – 4,5 mc/mq (ex residenziale semintensiva – località principali: Via F. Paladini, Via A. Valenti, Via San Giovanni Bosco, Quartiere San Luca)

Valore unitario: 225,00 € per metro quadro

Zone B2.3 – 3,0 mc/mq (località principale: zona “Pinzelli”)

Valore unitario: 150,00 € per metro quadro

Zona B2.4 – 1,5 mc/mq (località principale: zona “Stazzone”)

Valore unitario: 45,00 € per metro quadro.

Zone B4 – 4,5 mc/mq (località “Villaggio Santa Barbara”)

Valore unitario: 60,00 € per metro quadro.

Zone B5 – ≤ 3.0 mc/mq – indice medio 2,5 (località centrali: ad es. zona di Via Filippo Turati etc.)

Valore unitario: 150,00 € per metro quadro.

Zone B5 – 2,5 mc/mq (località periferica: ad es. Via Xiboli, Via Salvatore Averna etc.)

Valore unitario: 115,00 € per metro quadro.

Zone Br – 1,5 mq/mq (Aree edificabili disponibili all'interno dei borghi rurali es. Cozzo di Naro, Prestianni, Borgo Petilia)

Valore unitario: 10,00 € per metro quadro

Zone C1 e C2 – indice territoriale 0,20 mc/mq – indice fondiario 0,25 mc/mq – Edilizia rada esistente e da completare:

- **1^a Fascia: Valore unitario: 30,00 € per metro quadro:** Le zone C1 e C2 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. a valle della via Luigi Monaco, compreso la via Due Fontane sino alla SS 640, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio



Sant'Elia) e a valle della SS 640 sino alle vie G. Costa, Romita e strada ferrata (contrada Balate Pinzelli), a monte e a valle della via di Santo Spirito, a monte della via San Giovanni Bosco (contrada Firrio-S. Anna), evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;

- **3[^] Fascia: Valore unitario: 20,00 € per metro quadro:** Tutte le altre zone C1 e C2 della variante generale di revisione del P.R.G. non comprese nelle predette fasce 1[^] e 2[^];

Zone C3 – 2,5 mc/mq (località Villaggio Santa Barbara – tipologia edilizia alloggi popolari)
Valore unitario: 50,00 € per metro quadro.

Zone Cr – 1,5 mc/mq (località principali: Prestianni, Borgo Petilia, etc.)
Valore unitario: 7,50 € per metro quadro.

Zone D1 – Zone commerciali e produttive esistenti e da completare

- **1[^] Fascia: Valore unitario: 65,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. nella parte iniziale di via L. Monaco, via Due Fontane e via Costa, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **2[^] Fascia: Valore unitario: 35,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. nella parte a valle della SS.640, accanto alla via Concetto Marchesi e lungo la via Due Fontane, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **3[^] Fascia: Valore unitario: 20,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. non facenti parte delle altre fasce individuate con apposite planimetrie;
- **4[^] Fascia: Valore unitario: 15,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. ai lati della SS.640, a partire dallo svincolo per la Caltanissetta-Gela e fino a C.da Grotticelle, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **5[^] Fascia: Valore unitario: 10,00 € per metro quadro:** Le zone D1 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. nella C.da Favarella, Abbazia Santuzza, Terrapelata e Tucarbo, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune.

Zone D2 – Zone per la piccola industria ed artigianato

- **1[^] Fascia: Valore unitario: 13,00 € per metro quadro:** Le zone D2 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. in C.da Appannati, in prossimità della stazione di Caltanissetta – Xirbi, interessate da piano esecutivo approvato unitamente alla variante generale, evidenziate nella planimetria consultabile presso l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi di questo Comune;
- **2[^] Fascia: Valore unitario: 10,00 € per metro quadro:** Le zone D2 individuate dalla variante generale di revisione del P.R.G. non facenti parte della prima fascia.

Zone D3 – 2,0 mc/mq (Zone: Foro Boario, etc.)

Valore unitario: 20,00 € per metro quadro.

Zone D4 – 2,0 mc/mq (Fascia di area edificabile lungo la direttrice della SS 640 in prossimità dell'Hotel Ventura, Villa Ascione, etc.)

Valore unitario: 15,00 € per metro quadro.

Zone delle Aree edificabili Industriali ricadenti all'interno del Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale

Valore di cessione stabilito dall'Assessorato Regionale all'Industria con D.A. del 19.03.2001 pari a € 2,66 mc/mq

Inoltre per tutte le aree destinate ad attrezzature soggette ad esproprio (aree titolate S, I, P1, P2, P3, V2, V3, F1, F3, F4, F7, F11, F12, F13, F14 suscettibili eventualmente anche di edificazione privata) si determina il valore convenzionale in misura pari alla metà del valore delle aree edificabili limitrofe, non soggette a vincoli e assimilate alla zona D1.

La zona F8 con indice 3 mc/mq per la sua natura commerciale va assimilata ai valori della zona D1, e tenuto conto dei vincoli, assume valore unitario di 40 €/mq.

Si comunica che per tutte le zone soggette a pianificazione esecutiva, a decorrere dalla data di approvazione del relativo piano da parte del Comune con deliberazione consiliare, i valori unitari come sopra determinati devono intendersi **incrementati automaticamente in misura pari al 30%**. Si invitano i contribuenti possessori di aree fabbricabili ad inviare all'ufficio tributi, qualora non avessero presentato ancora alcuna comunicazione, la dichiarazione ICI relativa alle aree edificabili di proprietà entro il termine della dichiarazione dei redditi.

Per ricevere informazioni in merito alla destinazione urbanistica dei terreni di proprietà i cittadini potranno recarsi, muniti di estratto di mappa catastale, presso gli uffici della Direzione Pianificazione Urbanistica siti in via Gradinata Duca degli Abruzzi accanto alla Chiesa di San Francesco, nei giorni dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9 alle ore 13.

Caltanissetta, 30.04.2009

IL SINDACO
Dott. Salvatore Messina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

