

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Caltanissetta

procedura n. 02/2023

Debitore: DATI OSCURATI

**Perizia
per pubblicità**

10.06.2025

Dott. Filippo Maccari
consulente tecnico



1	PREMESSE	3
1.1	NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	3
2	DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO	3
3	VALUTAZIONE LOTTO <<BENI IMMOBILIARI>>	7
3.1	BENI IMMOBILIARI	7
3.1.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	7
3.1.2	RIEPILOGO VALUTAZIONE	9
3.1.3	SOPRALLUOGHI	10
3.1.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
3.1.5	ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	11
3.1.6	FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	12
3.1.7	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	15
3.1.8	REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	15
3.1.9	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - VINCOLI	21
3.2	BENI MOBILIARI	22
3.2.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	22
3.2.2	RIEPILOGO VALUTAZIONE	25
3.2.3	SOPRALLUOGHI	25
3.2.4	STATO DI POSSESSO DEL BENE	25
3.2.5	CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	25
3.2.6	SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - VINCOLI	26
3.2.7	REGOLARITA' BENI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	26
4	METODOLOGIA E PROCEDIMENTI DI STIMA	27
4.1	STIMA BENI IMMOBILIARI	27
4.1.1	STIMA CAPANNONE, UFFICIO, TETTOIA	27
4.1.2	STIMA TERRENI	33
4.1.3	STIMA MAGAZZINO	35
4.2	STIMA BENI MOBILIARI	36
4.2.1	METODOLOGIA	36
4.2.2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI	39
4.2.3	CONSIDERAZIONI	40
4.2.4	RIEPILOGO VALORI STIMATI	41
5	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	42
6	DOCUMENTI ALLEGATI	43



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Villalba (CL).



CONSULENTE TECNICO



CTU Dott. Filippo Maccari.



La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



1 PREMESSE

1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Così come da proposta d'incarico autorizzata dal giudice competente in data 19/11/2024 il tribunale ordinario di Caltanissetta, Sezione Civile effettua nomina di un perito estimatore art. 87 co 2. in seno alla procedura di fallimento **RG n° 02/2023**, accettata in data 26 novembre 2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di tutto il compendio aziendale riferito alla società **DATI OSCURATI** e redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Villalba (CL) ed esperiti gli opportuni accertamenti.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO

DESCRIZIONE SOMMARIA E BENI OGGETTO DI STIMA

La stima è da riferirsi ai beni facenti capo alla società **DATI OSCURATI** oggi condotta in qualità di affittuaria dalla società **GRANI DI SICILIA S.R.L.**, secondo contratto di affitto stipulato in data 01.03.2021.

Con nota di trascrizione R.g.14004 R.p.11651 con presentazione n. 10 del 15/12/2023 a seguito di Atto Giudiziario del 09/10/2023 numero di repertorio 9/2023 emesso dal TRIBUNALE DI CALTANISSETTA, per la società **DATI OSCURATI** si emette sentenza di Fallimento, a seguito del quale è necessario definire il valore dei beni ad essa riconducibili e riferiti alla procedura giudiziaria in corso.

Il lotto è unico, consiste in più immobili costituenti terreni ed edifici e in più beni mobili costituenti beni di tipo "industriale", ossia macchine mezzi e strumenti, tutti collocati nella medesima zona, ai fini di una attività di sementeria di cereali.

Descrizione della zona:

I beni mobiliari e immobiliari sono collocati in due aree poco distanti tra loro ed entrambe poste a ridosso dalla strada provinciale SP16, localizzate a ridosso o poco distante dal centro urbano della città di Villalba. Le zone limitrofe sono area agricola. Il traffico nella zona non è sostenuto. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi vari (sotto/nella/sopra la media):

- Collegamenti stradali: nella media

Qualità e rating interno degli immobili (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Esposizione: buono
- Luminosità: nella media
- Panoramicità: buono
- Impianti tecnici: nella media
- Stato di manutenzione generale: scarso
- Servizi: nella media

BENI

I beni sono facenti capo alla società *DATI OSCURATI*, sia immobili ad essi intestati, sia mobili inerenti l'attività d'impresa, che benché riportati nel contratto di affitto stipulato con la società *GRANI DI SICILIA S.R.L.* (Rep. 7952 Racc.4935 Notaio DATI OSCURATI), sono comunque stati ulteriormente censiti per accertarne presenza e funzionamento, attuale o possibile. I beni sono stati valutati come unico lotto e sono risultati essere i seguenti:

a. beni immobiliari	terreni e fabbricati rispettivamente censiti al catasto terreni e fabbricati) tutti localizzati nel comune di Villalba (CL)
b. beni mobiliari	mezzi, attrezzature e strumenti, beni da riferirsi all'attività d'impresa

Per la parte immobiliare sono presenti i seguenti beni:

Fabbricato censito al C.T foglio 10 part. 1569 sub. 1 utilizzato ai fini di opificio (attività di sementeria) e <u>beni mobili annessi, sito presso c.da Difesa</u>	IMMOBILE «1»
Fabbricato censito al C.T foglio 10 part. 1569 sub. 2 utilizzato ai fini di opificio (attività di sementeria) e <u>beni mobili annessi, sito presso c.da Difesa</u>	IMMOBILE «2»
Terreno censito al C.T foglio 10 part. 1156 di 880 mq, utilizzato ai fini agronomici, <u>sito presso c.da Difesa</u>	IMMOBILE «3»
Terreno censito al C.T foglio 10 part. 1291 di 2.730 mq utilizzato ai fini agronomici, <u>sito presso c.da Difesa</u>	IMMOBILE «4»
Terreno censito al C.T foglio 10 part. 1293 di 1.710 mq utilizzato ai fini agronomici, <u>sito presso c.da Difesa</u>	IMMOBILE «5»
Fabbricato censito al C.T foglio 10 part. 83 di 666 mq Piano T, utilizzato ai fini di magazzino, <u>sito presso c.da Nasca</u>	IMMOBILE «5»

Tabella 1 suddivisione immobili

Per la parte mobiliare sono presenti i seguenti beni:

- Mezzi (automobili, autocarri ecc.) elencati in tabella 2;
- Attrezzi E Macchinari, elencati in tabella 3.

Tabella 2

I mezzi elencati sono marcianti e atti alle funzioni lavorative o potenzialmente tali (riparabili), con l'esclusione dell'automobile Lancia Phedra, veicolo multiuso targata DT727XV, che si ritiene da rottamare e dunque non sarà economicamente valutata ai fini della stima.

MEZZI		
n.1	automobile marca Lancia modello Phedra, veicolo multiuso targata DT727XV data di prima immatricolazione 30.04.2009	-
n.1	automobile marca AUDI modello A4, targa FC649XN data di prima immatricolazione 10.05.2016	206.896 km
n.1	autocarro marca IVECO modello MAGIRUS con rimorchio, targa GC171EP; data di prima immatricolazione 18.06.2003	140.874 km

n.1	rimorchio marca VIBERTI, 2 assi, cassonato ribaltabile, data di prima immatricolazione 20.06.2003, (originariamente targato BY833WB) oggi targato AB25583;	-
n.1	carrello elevatore marca Linde, modello H30d serie 393 portata 3000 kg anno 2007	4.843,60 ore
n.1	sollevatore telescopico marca Manitou MT1840 anno 2008	1.431,00 ore

Tabella 2 elenco mezzi di trasporto e meccanici di lavoro

Tabella 3

I beni elencati di seguito sono attrezzi e macchinari atti all'attività della sementiera, suddivisi per gruppi, sezioni e particella nel quale sono individuati o stabilmente collocati.

ATTREZZI E MACCHINARI	
Beni strumentali (attrezzi e macchinari), suddivisi in gruppi e sezioni	
Gruppo 1: Beni strumentali per selezione, confezionamento e stoccaggio di sementi	
Sez. A impianto di meccanizzazione e stoccaggio (su part.1569 sub.2):	
- n.1 pesa a ponte per autotreni; - n.1 griglia carrabile per tramoggia 9,80x2,60 m; - n.1 cappa di aspirazione polveri m. 0,5x10,0m; - n.1 trasportatore a nastro Tn400 portata 50 t lungh. 12,00 m; - n.8 dispositivo di scarico - portata 50 mc; - n.2 trasportatore a nastro Tn 400 lungh. complessiva 43,00 m; - n.1 trasportatore a nastro Tn 400 lungh. Complessiva 20,00 m; - n.1 griglia carrabile per tramoggia 4,90 x 2,60 m; - n.1 cappa di aspirazione 0,50x4,00; - n.4 deviatore elettrico man davo d200/2; - n.2 elevatore a tazze Be 130 portata 30 t m altezza 18,00 m; - n.3 trasportatore a nastro Tn 300 lunghezza 7m portata 20 t; - n.5 serrande elettromeccaniche Sm200 - n.1 tubazioni e carpenterie metalliche; - n.1 elettroventilatore carrellato portata 13 mc; - n.1 impianto termometrico tipo Pfeuffer; - n.1 misuratore rapido per l'umidità He 50 Pfeuffer; - n.1 misuratore per misurare il peso specifico Pft - Pfeuffer; - n.1 sonda preleva campioni tipo Pfuffer; - n. 1 quadro elettrico di comando trifase.	
Sez.B: impianto di selezione sementi:	
- n.1 alimentatore dosatore Adn tipo a nastro Tn 300; - n.1 elevatore a tazze Be 100 portata 10 t altezza 8,7 m; - n.1 prepulitore mod. Ts 100; - n.1 elevatore a tazze Be 100 portata 10 t altezza 8,7 m; - n.1 pulitore U 12.2.4; - n.2 dotazione di setacci per pulitore U 12.2.4; - n.1 elevatore a tazze Be 100 portata 10 t altezza 7,20 m - n.1 cilindri alveolati Ca 930 Cl+Cc portata 10 t diametro 900 mm - n.1 cilindro calibratore Cc 930 portata 10 t diametro 900 mm; - n.2 dotazione di crivelli calibratori per calibratore cc 930 ;	

- n.1 trasportatore a nastro portata 10 t lungh. 6,00 m; - n.1 elevatore a tazze Be 100 portata 10 t altezze 8,7 mc; - n.1 classificatrice a tavola gravimetrica tipo Sb 80 portata 10 t; - n.1 elevatore a tazze Be 100 portata 10 t altezza 8,7 m; - n.1 conciatore Cl 20 portata max 20 t; - n.1 elevatore a tazze Be100 portata 10 t altezza 8,7 m; - n.1 elevatore a tazze Be 130 portata 20 t altezza 9,5 m; - n.6 trasportatore a coclea Tc 150 N°1 L20.00 N°3 L4 N°3 L4 diametro spira 150 mm; - n.1 aspirazione polveri centrale; - n.1 aspirazione polveri rosse; - n.1 tubazioni e carpenterie metalliche; - n.1 quadro elettrico di comando.
Sez. C: impianto di confezionamento - n.1 pesatrice insaccatrice automatica peso netto Ne/G-50; - n.1 trasporto e cucitura semiautomatica dei sacchi pieni; - n.1 avvolgitore semiautomatico Av/300.
Sez. D: Silos (su part. 1569 sub. 1) - n.5 silos tramoggiati, unitaria 120 mq; - n.6 silos a fondo pieno, unitaria mq 755 ; - n.4 sistema di ventilazione a canali per silos; - n.4 passerelle a struttura aperta per collegamento palchetti;
Sez. E: Altri beni - n.2 elevatore a tazze Be 180 portata 50 t altezza 23,50 m; - n.1 elevatore a tazze Be 180 portata 50 t altezza 26,50 m; - n.1 prepulitore mod. Ts 60 - portata 50 t; - n.1 filtro polveri auto pulente FA 70; - n.4 traliccio di sostegno elevatori m 2; - n.2 distributore rotativo Dr200/6;
Gruppo 2 Altri beni generici - n.2 vasca idrica di 10 mc - n.1 idropulitrice; - n.2 silos a fondo pieno, unitaria mq. 755; - n.1 impianto antincendio; - n.2 compressori di cui uno di lt. 270 e l'altro di lt. 500; - n.1 trasportatore mobile; - n.1 Diseltank-cisterna per nafta; - n.1 pesa manuale sita presso il capannone di contrada nasca; - n.1 mobile vetrina; - n.1 stampante Panasonic; - n.2 scrivanie; - n.2 poltrone ufficio; - n.1 cassettera; - n.2 case pc (non funzionanti).

Tabella 3 elenco attrezzi e macchinari

3 VALUTAZIONE LOTTO <<BENI IMMOBILIARI>>

3.1 BENI IMMOBILIARI

3.1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile 1

Immobile a destinazione speciale sito in Comune di Villalba (CL), CONTRADA DIFESA s.n.c., piano T, censito al foglio 10, particella 1569 sub. 1, cat. D/8, rendita € 2.140,00.

- **Quote di proprietà:** DATI OSCURATI (1/1 piena proprietà).
- **Descrizione dell'immobile e confini:**
L'immobile si configura con un piazzale nel quale sono presenti Fabbricati, nello specifico due vasche idriche prefabbricate e n. 8 silos con strutture annesse, costruiti per le speciali esigenze di un'attività commerciale di cui alla confinate part.1569 sub.2 avente come oggetto un'attività di sementiera di cui all'art. 2 della legge 25 nov. 1971, n. 1096 e come modificato dal D.Lgs. 150/2007.
- **Confini:**
l'immobile é inserito all'interno della part.1569 sub.2 di cui al foglio 10 di stessa proprietà e benché catastalmente separati costituiscono, per utilizzo "unica" area.
- **Stato di conservazione e manutenzione:** Buona
- **Impianti tecnologici:** Impianti industriali

Immobile 2

Destinazione speciale sito in Comune di Villalba (CL), CONTRADA DIFESA s.n.c., piano T, censito al foglio 10, particella 1569 sub. 2, cat. D/7, rendita € 4.110,00.

- **Quote di proprietà:** DATI OSCURATI (1/1 piena proprietà).
- **Descrizione dell'immobile e confini:**
L'immobile é destinato all'esercizio di un'attività di sementiera di cui all'art. 2 della legge 25 nov. 1971, n. 1096 e come modificato dal D.Lgs. 150/2007.
Inseriti all'interno della particella che presenta ampio uno spazio/patio esterno in parte cementato e carrabile in parte adibito a frutteto e oliveto condotto in continuità con le confinanti part.1569 sub.2 e 1569 sub.3, si riscontrano la presenza infrastrutture quali elevatori a tazze e una pesa a ponte per autotreni (bilancia a pavimento per la pesatura di veicoli) e di diversi fabbricati:
 - n.1 fabbricato in muratura di due piani ad uso uffici;
 - n.1 capannone chiuso di h.7 mt;
 - n.1 tettoia aperta di h 6 mt realizzata permesso di costruire n.4/2018.All'interno del capannone é presente impianto di selezione e di confezionamento delle sementi e gli impianti ad esso associati.
Lo stato di conservazione dei fabbricati é mediocre e risente degli anni di esercizio. Nel fabbricato ad uso ufficio sono presenti più ambienti tra i quali uffici e servizi igienici, esso si presenta in discrete condizioni.
Il capannone risente di un certo grado di vetustà, sia le murature che la copertura sono necessitano di manutenzione. La tettoia non presenta particolari problematiche.
Nella particella a confine con la part.15429 e con il la part.1569 sub.2 sono presenti dei muri di contenimento in c.a. L'accesso avviene da fronte strada tramite stradella catastalmente collocata all'interno della stessa particella ma il cancello non é in realtà posto alla fine della stessa, da esso si

riscontra la presenza di una recinzione che escluso la restante stradella che si connette con la strada provinciale, circoscrive la particella.

- **Confini:**

a nord con la part.1527 e 1130, a est con la part.1527 e 1529 di diversa proprietà, a sud con strada, a ovest con la part.1291 di stessa proprietà, 1155, 154, 1609 di diversa proprietà.

- **Stato di conservazione e manutenzione:** Mediocre e differenziato per tipo di fabbricato.
- **Impianti tecnologici:** Elettrico e idrico in stato mediocre, ma genericamente funzionanti.

Immobile 3

Sito in Comune di Villalba (CL), CONTRADA DIFESA s.n.c., censito al foglio 10, particella 1156, rendita € 10,23.

- **Quote di proprietà:** DATI OSCURATI (1/1 piena proprietà).
- **Descrizione dell'immobile e confini:**

L'immobile consta di un terreno di forma regolare di superficie catastale paria 880,00 mq esposto a nord con pendenza media del 15% nel quale sono presenti sia la coltura della vite che quella dell'ulivo, condotti in continuità con le confinanti particelle 1291 e 1293 anch'esse facenti parte del provvedimento e inseriti nel lotto in esame. L'accesso avviene tramite le particelle limitrofe non presentando confine diretto con strade.

La superficie è così utilizzata:

- vite 690,00 mq;
- olivo 190,00 mq.

- **Confini:**

a nord con la part.1155 di diversa proprietà, a ovest con la part. 1191 di stessa proprietà, a sud con una strada a ovest con la part.89 di diversa proprietà.

- **Stato di conservazione e manutenzione:** buono
- **Impianti tecnologici:** non rilevati

Immobile 4

Sito in Comune di Villalba (CL), CONTRADA DIFESA snc., censito al foglio 10, particella 1291/AA, rendita € 3,93, particella 1291/AB, rendita € 9,73.

- **Quote di proprietà:** DATI OSCURATI (1/1 piena proprietà).

- **Descrizione dell'immobile e confini:**

L'immobile consta di un terreno di forma regolare di superficie catastale paria 2.730,00 mq esposto a nord con pendenza media del 15% nel quale sono presenti sia la coltura della vite che quella dell'ulivo, condotti in continuità con le confinanti particelle 1155 e 1293 anch'esse facenti parte del provvedimento e inseriti nel lotto in esame. L'accesso avviene tramite la con strada posta a nord.

La superficie è così utilizzata:

- vite: 658,00 mq;
- olivo: 2.072,00 mq.

- **Confini:** a nord con la part.1155 di diversa proprietà, a ovest con la part 1569 di stessa proprietà, a sud con una strada a ovest con la part.1293 di stessa proprietà.
- **Stato di conservazione e manutenzione:** buono
- **Impianti tecnologici:** non rilevati

Immobile 5

Sito in Comune di Villalba (CL), CONTRADA DIFESA snc., censito al foglio 10, particella 1293, rendita € 8,83.

- **Quote di proprietà:** DATI OSCURATI (1/1 piena proprietà).

- **Descrizione dell'immobile e confini:** L'immobile consta di un terreno di forma regolare di superficie catastale pari a 1.710,00 mq esposto a nord con pendenza media del 15% nel quale risulta presente la coltura dell'ulivo, condotto in continuità con le confinanti particelle 1155 e 1293 anch'esse facenti parte del provvedimento e inseriti nel lotto in esame.
L'accesso avviene tramite la con strada posta a nord.
- **Confini:**
a nord con la part.1156 di stessa proprietà, a ovest con la part 1291 di stessa proprietà, a sud con una strada a ovest con la part.1157 di diversa proprietà.
- **Stato di conservazione e manutenzione:** buono
- **Impianti tecnologici:** non rilevati

Immobile 6

Magazzino sito in Comune di Villalba (CL), CONTRADA NASCA, piano T, censito al foglio 10, particella 83, cat. C/2, rendita € 1.100,67.

- **Quote di proprietà:** DATI OSCURATI (1/1 piena proprietà).
- **Descrizione dell'immobile e confini:** L'immobile è composto da un fabbricato ad uso magazzino circondato da spazi esterni cementati e carrabili, il tutto recintato e munito di n.2 cancelli di accesso posti su fronte strada SP16, si riscontra anche la presenza di muri di sostegno contro terra in c.a. sui lati nord e ovest.
Il fabbricato è costituito da unico piano fuori terra con tetto a falda piana, si presenta senza prospetto esterno ed in generale con scarso livello di conservazione, pur riscontrando in alcuni casi piccoli interventi di manutenzione. Consta di 3 grandi locali non comunicanti e accesso separato carrabile e di ulteriore vano scala che consente accesso al tetto a falda piana. Sul prospetto nord sono presenti due piccoli locali con altezza 2.50 che ospitavano i macchinari per il funzionamento della pesa. Il solaio è posto ad altezza di mt 6,00 ma allo stato attuale l'intradosso si presenta con pignatte sfondellate e travi con copri ferro scoppiato tale da non rendere agibile le aree, essendo lo stesso in continuo depauperamento.
Il prospetto "nord" è prospiciente a ampio cortile nel quale è presente una pesa a ponte non più funzionante, si presenta con due grandi accessi ognuno al rispettivo locale che consentono l'ingresso anche di mezzi di grandi dimensioni. Non sono presenti saracinesche o altro tipo di chiusure. Su prospetto sud vi accesso ad altro locale il più piccolo.
Il rilievo ha evidenziato anche la presenza di due tettoie costruite in aderenza al fabbricato sia su prospetto sud che ovest, per i quali il comune ha emesso ordinanza di demolizione n. 1 del 18.03.2025.
- **Confini:**
a nord su fronte strada Sp 16 a est con le par. 1373, 1374 e 79 a sud con la part.1377 a ovest con la part.84.
- **Stato di conservazione e manutenzione:** molto scarso
- **Impianti tecnologici:** scarsi

3.1.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva: 1.666,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.995,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 766,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 743,35 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 432.244,00

Immobile 3

Consistenza: 880,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.301,09

Immobile 4

Consistenza: 2.730,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.312,25

Immobile 5

Consistenza: 1.710,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.186,75

Immobile 6

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 656,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 7,94 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.160,00

3.1.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2024 (allegato A.1), 10 febbraio 2025 (allegato A.2) e 14 maggio 2025 (allegato A.3).

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2024 (allegato A.1), 10 febbraio 2025 (allegato A.2) e 14 maggio 2025 (allegato A.3).

Immobile 3

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2024 (allegato A.1), 10 febbraio 2025 (allegato A.2) e 14 maggio 2025 (allegato A.3).

Immobile 4

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2024 (allegato A.1), 10 febbraio 2025 (allegato A.2) e 14 maggio 2025 (allegato A.3).

Immobile 5

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2024 (allegato A.1), 10 febbraio 2025 (allegato A.2) e 14 maggio 2025 (allegato A.3).

Immobile 6

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2024 (allegato A.4), 10 febbraio 2025 (allegato A.5) e 14 maggio 2025 (allegato A.6).

3.1.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.1).

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.2).

Immobile 3

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.3).

Immobile 4

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.4).

Immobile 5

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.5).

Immobile 6

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.6).

3.1.5 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di VALLELUNGA PRATAMENO in data 21 gennaio 2000, repertorio 32657, registrato a Caltanissetta in data 1° febbraio 2000 al n. 25, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta al n. Rg.907 Rp.741. Ispezione ipotecaria (allegato H.1).

Immobile 2

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di VALLELUNGA PRATAMENO in data 21 gennaio 2000, repertorio 32657, registrato a Caltanissetta in data 1° febbraio 2000 al n. 25, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta al n. Rg.907 Rp.741. Ispezione ipotecaria (allegato H.1).

Immobile 3

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di VALLELUNGA PRATAMENO in data 1° novembre 2004, repertorio 36239/14304, registrato a Caltanissetta in data 19 novembre 2004 al n. 24, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta al n. Rg.17057 Rp.12380 . Ispezione ipotecaria (allegato H.2).

Immobile 4

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di VALLELUNGA PRATAMENO in data 1° novembre 2004, repertorio 36239/14304, registrato a Caltanissetta in data 19 novembre 2004 al n. 24, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta al n. Rg.17057 Rp.12380 . Ispezione ipotecaria (allegato H.2).

Immobile 5

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di VALLELUNGA PRATAMENO in data 1° novembre 2004, repertorio 36239/14304, registrato a Caltanissetta in data 19 novembre 2004 al n. 24, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta al n. Rg.17057 Rp.12380 . Ispezione ipotecaria (allegato H.2).

Immobile 6

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite conferimento in società a rogito Notaio DATI OSCURATI di CALTANISSETTA (CL) in data 28 dicembre 2012, repertorio 99843/22201, registrato a Caltanissetta in data 10 gennaio 2013 al n. 44, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta al n. Rg.294 Rp.256. Ispezione ipotecaria (allegato H.3).

3.1.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Immobile 1

- Elenco formalità (allegato C.1).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 30 marzo 2021, repertorio 274 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 maggio 2021 al n. R.g.4850 R.p.4149 a favore di DATI OSCURATI S.R.L., contro DATI OSCURATI.
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, 1528 e 1530 terreni, sopresse e divenute 1569, nel quale sono presenti i fabbricati di cui al sub. 1 e 2, infine part. 83 (fabbricato).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.2).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 26 maggio 2021, repertorio 471 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 giugno 2021 al n. R.g.6036 R.p.5171 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI .
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, part. 1569 sub. 1 e 1569 sub. 2 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali e industriali) part. 83 (magazzini e locali di deposito).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.3).
- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data , repertorio 9/2023, registrato a Caltanissetta e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 dicembre 2023 al n. R.g.14004 R.p.11651 a favore di DATI OSCURATI PER IL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI
Presentazione n. 10 del 15/12/2023.
Riferito a Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato C.4).

Immobile 2

- Elenco formalità (allegato C.1).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 30 marzo 2021, repertorio 274 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 maggio 2021 al n. R.g.4850 R.p.4149 a favore di DATI OSCURATI S.R.L., contro DATI OSCURATI, .
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, 1528 e 1530 terreni, sopresse e divenute 1569, nel quale sono presenti i fabbricati di cui al sub. 1 e 2, infine part. 83 (fabbricato).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.2).

- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 26 maggio 2021, repertorio 471 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 giugno 2021 al n. R.g.6036 R.p.5171 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI .
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, part. 1569 sub. 1 e 1569 sub. 2 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali e industriali) part. 83 (magazzini e locali di deposito).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.3).
- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data , repertorio 9/2023, registrato a Caltanissetta e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 dicembre 2023 al n. R.g.14004 R.p.11651 a favore di DATI OSCURATI per il fallimento della società DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI
Presentazione n. 10 del 15/12/2023.
Riferito a Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato C.4).

Immobile 3

- Elenco formalità (allegato C.1)
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 30 marzo 2021, repertorio 274 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 maggio 2021 al n. R.g.4850 R.p.4149 a favore di DATI OSCURATI S.R.L., contro DATI OSCURATI .
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, 1528 e 1530 terreni, soppresses e divenute 1569, nel quale sono presenti i fabbricati di cui al sub. 1 e 2, infine part. 83 (fabbricato).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.2).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 26 maggio 2021, repertorio 471 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 giugno 2021 al n. R.g.6036 R.p.5171 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI .
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, part. 1569 sub. 1 e 1569 sub. 2 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali e industriali) part. 83 (magazzini e locali di deposito).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.3).
- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data , repertorio 9/2023, registrato a Caltanissetta e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 dicembre 2023 al n. R.g.14004 R.p.11651 a favore di DATI OSCURATI per il fallimento della società DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI.
Presentazione n. 10 del 15/12/2023.
Riferito a Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato C.4).

Immobile 4

- Elenco formalità (allegato C.1).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 30 marzo 2021, repertorio 274 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 maggio 2021 al n. R.g.4850 R.p.4149 a favore di DATI OSCURATI S.R.L., contro DATI OSCURATI .
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, 1528 e 1530 terreni, soppresses e divenute 1569, nel quale sono presenti i fabbricati di cui al sub. 1 e 2, infine part. 83 (fabbricato).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.2).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 26 maggio 2021, repertorio 471 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 giugno 2021 al n. R.g.6036 R.p.5171 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI.

Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, part. 1569 sub. 1 e 1569 sub. 2 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali e industriali) part. 83 (magazzini e locali di deposito).

Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.3).

- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data , repertorio 9/2023, registrato a Caltanissetta e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 dicembre 2023 al n. R.g.14004 R.p.11651 a favore di DATI OSCURATI per il fallimento della società DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI
Presentazione n. 10 del 15/12/2023.
Riferito a Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato C.4)

Immobile 5

- Riferito a Elenco formalità (allegato C.1).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 30 marzo 2021, repertorio 274 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 maggio 2021 al n. R.g.4850 R.p.4149 a favore di DATI OSCURATI S.R.L., contro DATI OSCURATI .
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, 1528 e 1530 terreni, soppresse e divenute 1569, nel quale sono presenti i fabbricati di cui al sub. 1 e 2, infine part. 83 (fabbricato).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.2).
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 26 maggio 2021, repertorio 471 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 giugno 2021 al n. R.g.6036 R.p.5171 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI.
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, part. 1569 sub. 1 e 1569 sub. 2 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali e industriali) part. 83 (magazzini e locali di deposito).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.3).
- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data , repertorio 9/2023, registrato a Caltanissetta e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 dicembre 2023 al n. R.g.14004 R.p.11651 a favore di DATI OSCURATI per il fallimento della società DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI
Presentazione n. 10 del 15/12/2023.
Riferito a Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato C.4).

Immobile 6

- Riferito a Elenco formalità (allegato C.1)
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 30 marzo 2021, repertorio 274 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 maggio 2021 al n. R.g.4850 R.p.4149 a favore di DATI OSCURATI SRL, contro DATI OSCURATI.
Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, 1528 e 1530 terreni, soppresse e divenute 1569, nel quale sono presenti i fabbricati di cui al sub. 1 e 2, infine part. 83 (fabbricato).
Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.2)
- Pignoramento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data 26 maggio 2021, repertorio 471 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 14 giugno 2021 al n. R.g.6036 R.p.5171 a favore di DATI OSCURATI, contro CEREAL SEME S.R.L. ,

Immobili comune di Villalba foglio 10 particelle: 1156, 1291, 1293 terreni, part. 1569 sub. 1 e 1569 sub. 2 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali e industriali) part. 83 (magazzini e locali di deposito).

Riferito a Verbale di pignoramento immobili (allegato C.3).

- Sentenza di fallimento a firma di Tribunale di Caltanissetta in data , repertorio 9/2023, registrato a Caltanissetta e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 15 dicembre 2023 al n. R.g.14004 R.p.11651 a favore di DATI OSCURATI per il fallimento della società DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI
Presentazione n. 10 del 15/12/2023.
Riferito a Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato C.4).

3.1.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Allegato metodi stima scartati costo di costruzione e rilievi immobiliari (allegato I.1).
- Risultato del calcolo con gli indici di costruzione ISTA 2001-2025 e Capitale rivalutato (allegato I.2).
- Costo di costruzione - Indici Istat aggiornati a marzo 2024 - Assimpredil Ance (allegato I.3).
- Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Villalba (allegato I.4).

Immobile 2

- Allegato metodi stima scartati costo di costruzione e rilievi immobiliari (allegato I.1).
- Risultato del calcolo con gli indici di costruzione ISTA 2001-2025 e Capitale rivalutato (allegato I.2).
- Costo di costruzione - Indici Istat aggiornati a marzo 2024 - Assimpredil Ance (allegato I.3).
- Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Villalba (allegato I.4).

Immobile 6

- Stima del costo per lavori di consolidamento solaio (allegato I.5).
- 02_2025_02_25_verbale_di_sopralluogo_PDFa (allegato I.6).
- 08_2025_03_17_verbale_di_sopralluogo_PDFa (allegato I.7).
- Ordinanza di demolizione Cereal seme (allegato I.8).
- OMI Agenzia delle Entrate Mussomeli. Valori mine e max. dei Capannoni tipici di cui alle zone R1 del Comune di Mussomeli Anno 2024 - Semestre 2 (allegato I.9).
- OMI Agenzia delle Entrate Petralia Sottana. Valori mine e max. dei Capannoni tipici di cui alle zone R2 del Comune di Petralia Sottana Anno 2024 - Semestre 2 (allegato I.10).
- QUOTAZIONI OMI Villalba 2023 (allegato I.11).

3.1.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Variazione Concessione Edilizia (allegato D.1).
- Concessione Edilizia n. 06/2000 del 22 maggio 2000, intestatario DATI OSCURATI. Concessione edilizia afferente alla costruzione di magazzino ad uso artigianale per lo stoccaggio di prodotti agricoli riguardante le part.ile n.

1528 e 1530 di cui al foglio n.10. oggi sopprese e da riferire alla part.Illa n. 1569 C.T nel quale non presenti i sub. 1 e 2 così come censite al catasto fabbricati. (allegato D.2).

Immobile 2

- Variazione Concessione Edilizia (allegato D.1).
- Concessione Edilizia n. 06/2000 del 22 maggio 2000, intestatario DATI OSCURATI. Concessione edilizia afferente alla costruzione di magazzino ad uso artigianale per lo stoccaggio di prodotti agricoli riguardante le part.Ille n. 1528 e 1530 di cui al foglio n.10. oggi sopprese e da riferire alla part.Illa n. 1569 C.T nel quale non presenti i sub. 1 e 2 così come censite al catasto fabbricati. (allegato D.2).
- Permesso di costruire. Realizzazione di due tettoie. (allegato D.3).

Immobile 3

- Certificato di destinazione urbanistica. Nel Certificato di destinazione urbanistica si riporta che:
l'area distinta ricade nella zona "E" destinata agli usi agricoli dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto dell' Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 146 del 15 aprile 1999. Per la zona "E" destinata agli usi agricoli valgono le prescrizioni urbanistiche di seguito riportate:

Densità edilizia fondiaria massima: mc/mq.0,03. Tipi edilizi; case isolate. Distanza minima tra fabbricati: non inferiore a m. 10,00. Distanza dal confine: non inferiore m. 5,00. Altezza massima assoluta: non superiore a m. 7,00. Numero max. dei piani fuori terra: due; Dimensione lotto minimo: mq. 1.400,00, in quando l'area di cui sopra rientra all'interno della fascia di metri 500,00 dal centro abitato, di cui alla deliberazione del C.C. n°19 del 30/05/2006.

Prescrizioni particolari: l'edificazione al servizio dell'agricoltura può essere concessa oltre i limiti di densità e con rapporto di copertura non superiore a 1/15. L'utilizzazione principale delle zone rurali é lo sfruttamento forestale ed agricolo del terreno. Nel caso di utilizzazione per abitazione, l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq; sono ammessi spazi destinati a portico coperto sempreché la loro superficie non superi la metà della superficie utile dell'alloggio e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Sono ammessi gli interventi produttivi nel "verde agricolo" di cui all'art.37 della L.R. 13/08/2020, n.19 e ss.mm.ii. (come sostituito dall'art. 12 della L.R. 03/02/2021, n.2) per la parte vigente.

Le aree sopra identificate sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923 (vincolo idrogeologico).

Inoltre, in linea generale, gli eventuali interventi devono rispettare i vincoli di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, recante "Nuovo codice della strada" così come modificato dal D.Lgs. 23 febbraio 2023, n. 27; del D.P.R. n.753/80, art. 49, relativo alle linee ferroviarie nonché agli ulteriori vincoli e/o servitù conseguenti all'esistenza di reti (gas, fognature, acquedotti, linee elettriche ecc.) interrato o aeree (allegato D.4).

Immobile 4

- Certificato di destinazione urbanistica. Nel Certificato di destinazione urbanistica si riporta che :
l'area distinta ricade nella zona "E" destinata agli usi agricoli dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto dell' Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 146 del 15 aprile 1999.

Per la zona "E" destinata agli usi agricoli valgono le prescrizioni urbanistiche di seguito riportate.

Densità edilizia fondiaria massima: mc/mq.0,03. Tipi edilizi; case isolate. Distanza minima tra fabbricati: non inferiore a m. 10,00. Distanza dal confine: non inferiore m. 5,00. Altezza massima assoluta: non superiore a m. 7,00. Numero max. dei piani fuori terra: due; Dimensione lotto minimo: mq. 1.400,00, in quando l'area di cui sopra rientra all'interno della fascia di metri 500,00 dal centro abitato, di cui alla deliberazione del C.C. n°19 del 30/05/2006.

Prescrizioni particolari: l'edificazione al servizio dell'agricoltura può essere concessa oltre i limiti di densità e con rapporto di copertura non superiore a 1/15. L'utilizzazione principale delle zone rurali é lo sfruttamento forestale ed agricolo del terreno. Nel caso di utilizzazione per abitazione, l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq; sono ammessi spazi destinati a portico coperto sempreché la loro superficie non superi

la metà della superficie utile dell'alloggio e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Sono ammessi gli interventi produttivi nel "verde agricolo" di cui all'art.37 della L.R. 13/08/2020, n.19 e ss.mm.ii. (come sostituito dall'art. 12 della L.R. 03/02/2021, n.2) per la parte vigente.

Le aree sopra identificate sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923 (vincolo idrogeologico).

Inoltre, in linea generale, gli eventuali interventi devono rispettare i vincoli di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, recante "Nuovo codice della strada" così come modificato dal D.Lgs. 23 febbraio 2023, n. 27; del D.P.R. n.753/80, art. 49, relativo alle linee ferroviarie nonché agli ulteriori vincoli e/o servitù conseguenti all'esistenza di reti (gas, fognature, acquedotti, linee elettriche ecc.) interrate o aeree. (allegato D.4)

Immobile 5

- Certificato di destinazione urbanistica. Nel Certificato di destinazione urbanistica si riporta che :
l'area distinta ricade nella zona "E" destinata agli usi agricoli dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto dell' Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 146 del 15 aprile 1999. Per la zona "E" destinata agli usi agricoli valgono le prescrizioni urbanistiche di seguito riportate.

Densità edilizia fondiaria massima: mc/mq.0,03. Tipi edilizi; case isolate. Distanza minima tra fabbricati: non inferiore a m. 10,00. Distanza dal confine: non inferiore m. 5,00. Altezza massima assoluta: non superiore a m. 7,00. Numero max. dei piani fuori terra: due; Dimensione lotto minimo: mq. 1.400,00, in quando l'area di cui sopra rientra all'interno della fascia di metri 500,00 dal centro abitato, di cui alla deliberazione del C.C. n°19 del 30/05/2006. Prescrizioni particolari: l'edificazione al servizio dell'agricoltura può essere concessa oltre i limiti di densità e con rapporto di copertura non superiore a 1/15. L'utilizzazione principale delle zone rurali é lo sfruttamento forestale ed agricolo del terreno. Nel caso di utilizzazione per abitazione, l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq; sono ammessi spazi destinati a portico coperto sempreché la loro superficie non superi la metà della superficie utile dell'alloggio e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Sono ammessi gli interventi produttivi nel "verde agricolo" di cui all'art.37 della L.R. 13/08/2020, n.19 e ss.mm.ii. (come sostituito dall'art. 12 della L.R. 03/02/2021, n.2) per la parte vigente.

Le aree sopra identificate sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923 (vincolo idrogeologico).

Inoltre, in linea generale, gli eventuali interventi devono rispettare i vincoli di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, recante "Nuovo codice della strada" così come modificato dal D.Lgs. 23 febbraio 2023, n. 27; del D.P.R. n.753/80, art. 49, relativo alle linee ferroviarie nonché agli ulteriori vincoli e/o servitù conseguenti all'esistenza di reti (gas, fognature, acquedotti, linee elettriche ecc.) interrate o aeree. (allegato D.4).

Immobile 6

- Concessione Edilizia n. 32 del 4 ottobre 1986, intestatario DATI OSCURATI. Concessione edilizia afferente alla costruzione di magazzino ad uso artigianale per lo stoccaggio di prodotti agricoli. (allegato D.5).
- Variante Concessione Edilizia n. 2 del 2 febbraio 1988, intestatario DATI OSCURATI. Costruzione di un magazzino ad uso artigianale in variante alla Concessione ed. n.32/1986. (allegato D.6).
- Permesso di costruire n. 02/2017 del 24 aprile 2018, intestatario DATI OSCURATI. Variazione da selezione e stoccaggio sementi a mulino per la produzione di farine, ristrutturazione edilizia con mod. prospetto, rifacimento degli impianti interni ed esterni, sistemazione dell'area esterna. (allegato D.7).

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

PRG Comune di Villalba

Approvazione n. 146/D.R.U del 15/04/99

Immobile 2

PRG Comune di Villalba

Approvazione n. 146/D.R.U del 15/04/99

Immobile 3

PRG Comune di Villalba

Approvazione n. 146/D.R.U del 15/04/99

Immobile 4

PRG Comune di Villalba

Approvazione n. 146/D.R.U del 15/04/99

Immobile 5

PRG Comune di Villalba

Approvazione n. 146/D.R.U del 15/04/99

Immobile 6

PRG Comune di Villalba

Approvazione n. 146/D.R.U del 15/04/99

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa part.1291,1293,1156,1569 (allegato E.1).

Visure catastali:

- Visura storica F.10 p.1569 sub.1 (allegato E.2).
- Visura storica F.10 P.1528 e 1530 C.T. SOPPRESSE. Si riportano le visure delle particelle soppresse che hanno generato la part. 1569 C.T. nel quale sono stati realizzati gli immobili di cui ai rispettivi sub. 1 e 2. (allegato E.3).

Planimetrie:

- Planimetria foglio 10 part. 1569 sub.1 (allegato E.4).
- Elab. Planimetrico F.10 p.1569 (allegato E.5)

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa part.1291,1293,1156,1569 (allegato E.1).

Visure catastali:

- Visura storica F.10 p.1569 sub.2 (allegato E.6).
- Visura storica F.10 P.1528 e 1530 C.T. SOPPRESSE. Si riportano le visure delle particelle soppresse che hanno generato la part. 1569 C.T. nel quale sono stati realizzati gli immobili di cui ai rispettivi sub. 1 e 2. (allegato E.3).

Planimetrie:

- PLN_F.10 p.1569 sub.2 (allegato E.7)..
- Elab. Planimetrico F.10 p.1569 (allegato E.5)

Immobile 3

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa part.1291,1293,1156,1569 (allegato E.1).

Visure catastali:

- Visura storica F.10 p.1156 (allegato E.8).

Immobile 4

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa part.1291,1293,1156,1569 (allegato E.1).

Visure catastali:

- Visura storica F.10 p.1291 (allegato E.9)

Immobile 5

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa part.1291,1293,1156,1569 (allegato E.1).

Visure catastali:

- Visura storica F.10 p.1293 (allegato E.10).

Immobile 6

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa f.10 p.83 (allegato E.11).

Visure catastali:

- Visura storica F.10 p.83 (allegato E.12).

Planimetrie:

- Planimetria catastale foglio 10 part.83 (allegato E.13).

3.1.8.1 GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

Immobile 5

L'immobile risulta conforme.

Immobile 6

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione non computata essendo in esecuzione a cura del custode ed effettuata prima della vendita.

Tempi necessari per la regolarizzazione:

- A seguito delle attività peritali si riscontra la presenza di n.2 tettoie costruite in assenza di concessione edilizia con successivo riscontro da parte del Comune di Villalba che emette ordinanza di demolizione n.1 del 18.03.2025. La regolarizzazione avverrà durante la gestione del Custode con la demolizione delle tettoie oltre il quale l'immobile può considerarsi con conformità edilizia a seguito di notifica di ottemperanza da parte del Comune di Villalba. Si riportano negli allegati ordinanza (allegato I.8) di demolizione al paragrafo "3.1.7 certificazioni e altra documentazione" i verbali di sopralluogo del Comune di Villalba (allegato I.6 e I.7).

Riferito a Presenza di tettoie.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

Immobile 5

L'immobile risulta conforme.

Immobile 6

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione non computata essendo in esecuzione a cura del custode ed effettuata prima della vendita.

Tempi necessari per la regolarizzazione:

- A seguito delle attività peritali si riscontra la presenza di n.2 tettoie costruite in assenza di concessione edilizia con successivo riscontro da parte del Comune di Villalba che emette ordinanza di demolizione n.1 del 18.03.2025. La regolarizzazione avverrà durante la gestione del Custode con la demolizione delle tettoie oltre il quale l'immobile può considerarsi con conformità edilizia a seguito di notifica di ottemperanza da parte del Comune di Villalba. Si riportano negli allegati ordinanza (allegato I.8) di demolizione al paragrafo "3.1.7 certificazioni e altra documentazione" i verbali di sopralluogo del Comune di Villalba (allegato I.6 e I.7).

Riferito a Presenza di tettoie.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Immobile 4

L'immobile risulta conforme.

Immobile 5

L'immobile risulta conforme.

Immobile 6

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione non computata essendo in esecuzione a cura del custode ed effettuata prima della vendita

Tempi necessari per la regolarizzazione:

- A seguito delle attività peritali si riscontra la presenza di n.2 tettoie costruite in assenza di concessione edilizia con successivo riscontro da parte del Comune di Villalba che emette ordinanza di demolizione n.1 del 18.03.2025. La regolarizzazione avverrà durante la gestione del Custode con la demolizione delle tettoie oltre il quale l'immobile può considerarsi con conformità edilizia a seguito di notifica di ottemperanza da parte del Comune di Villalba. Si riportano negli allegati ordinanza (allegato I.8) di demolizione al paragrafo "3.1.7 certificazioni e altra documentazione" i verbali di sopralluogo del Comune di Villalba (allegato I.6 e I.7).

Riferito a Presenza di tettoie.

3.1.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - VINCOLI

SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

VINCOLI

Immobile 1

Vincolo idrogeologico: art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923.

Immobile 2

Vincolo idrogeologico: art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923.

Immobile 3

Vincolo idrogeologico: art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923.

Immobile 4

Vincolo idrogeologico: art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923.

Immobile 5

Vincolo idrogeologico: art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923.

Immobile 6

Vincoli paesaggistici: D.A. n.1858 del 02/07/2015-livello di tutela 1.

Vincolo idrogeologico: art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923.

Zona sismica 3: Delib. Giunta Reg. n.81 del 24/02/2022.

3.2 BENI MOBILIARI

3.2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni mobili oggetto di valutazione sono quelli riportati in paragrafo 2 alla Tabella 2 nel quale si riportano Mezzi (automobili, autocarri e similari) e alla tabella 3 nel sono elencati Attrezzi e Macchinari, ossia beni strumentali quali attrezzi e macchinari dell'impianto e serventi lo stesso.

3.2.1.1 DESCRIZIONE DETTAGLIATA: Mezzi

- **Automobile marca Lancia modello Phedra**, veicolo multiuso targata DT727XV data di prima immatricolazione 30.04.2009, il mezzo non é marciante e si presenta con gomme scoppiate interni ammalorati ed in condizioni meccaniche non funzionanti, ciò rende il mezzo non idoneo ad alcun utilizzo e pertanto se ne prescrive demolizione si veda foto di seguito. Si veda anche allegato J. (riprese fotografiche), libretto di circolazione si veda allegato I.



Figura 1 lancia Phedra

- **Automobile marca AUDI modello A4 limousine**, targa FC649XN data di prima immatricolazione 10.05.2016, 206.896 km percorsi, cilindrata 1968 cavalli 110 alimentazione a gasolio. Il mezzo é marciante e si presenta con carrozzeria in buone condizioni e meccanica/motore funzionanti ma da sopporre a controllo. Nel momento di analisi la revisione é scaduta a 12/2024, il mezzo é dunque da revisionare. Nel complesso si presenta in discrete condizioni, é adatto all'utilizzo preposto, il mezzo é da considerare marciante. Si veda foto di seguito e allegato fotografico, libretto di circolazione si veda allegato I.



Figura 2 AUDI A4

- **Autocarro marca IVECO modello MAGIRUS AE260S/80** con rimorchio, targa GC171EP; data di prima immatricolazione 18.06.2003, 140.874 km percorsi, cilindrata 12.882 cavalli alimentazione a gasolio. Il mezzo benché attualmente in officina nel complesso si presenta in buone condizioni, è adatto all'utilizzo preposto, il mezzo è da considerare marciante. Nel momento di analisi la revisione è in scadenza al 5/2025, il mezzo è dunque da revisionare. Si veda foto di seguito e allegato fotografico, libretto di circolazione si veda allegato I.



Figura 3 Autocarro IVECO

- **Rimorchio marca VIBERTI 2 assi, cassonato ribaltabile, portata 17.000 Kg, lung. 9,230 m larg. 2,550 m**, data di prima immatricolazione 20.06.2003, (originariamente targato BY833WB) oggi targato AB25583 a seguito di revisione con cambio per illeggibilità delle precedenti. Nel momento di analisi la revisione è scaduta a 06/2024, il mezzo è dunque da revisionare. Nel complesso si presenta in discrete condizioni, è adatto all'utilizzo preposto, il cassone è munito di telo di copertura, il mezzo è da considerare marciante. Si veda foto di seguito e allegato fotografico, libretto di circolazione si veda allegato I.



Figura 4 rimorchi VIBERTI

- **Carrello elevatore marca Linde modello H30d serie 393** portata 3000 kg anno 2007, ore di utilizzo 4.844; Nel complesso il mezzo si presenta in buone condizioni, è adatto all'utilizzo preposto. Si veda foto di seguito e allegato fotografico. Non è stato rinvenuto libretto di circolazione non essendo immatricolato per la circolazione.



Figura 5 carrello elevatore LINDE

Sollevatore telescopico marca Manitou modello MT1840, tipo PR780, omologazione LGP804, numero identificazione PR7801263309, anno 2008, ore di utilizzo 1.431, massa totale ammissibile 11.900 kg, massa max asse anteriore 5.900 kg, massa max asse posteriore 6.200 kg. Il mezzo non è funzionante e nel complesso il mezzo si presenta in discrete condizioni, ma necessita di un generale controllo meccanico ed elettrico per renderlo funzionante. Il braccio telescopico è munito di benna. Il mezzo non è da considerare marciante ed attualmente non è adatto all'utilizzo preposto. Si veda foto di seguito e allegato fotografico. Non è stato rinvenuto libretto di circolazione non essendo immatricolato per la circolazione.



Figura 6 sollevatore telescopico MANITOU

3.2.1.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA: Attrezzi e Macchinari

I macchinari in uso nell'attività della sementeria fanno riferimento alla linea meccanizzata di stoccaggio con portata di T.60, pulitura e insacchettamento dei cereali, nel processo sono presenti una moltitudine di macchinari che pur presentano i segni del tempo si presentano atti all'uso preposto. La linea produttiva è stata realizzata, essenzialmente con macchinari della FPM (Farm Processing Machinery) Sassuolo (IT). Tra tutti i macchinari il quadro elettrico è quello che necessita di generica revisione e messa a punto.

I silos sono di diversa tipologia tramoggianti di capacità geometrica unitaria di mq 120 e a fondo pieno di capacità geometrica unitaria mq 755, le altre strutture annesse sono marca TECNO BINS, altri macchinari hanno marche diverse.

La pesa a ponte posta nel piazzale esterno, modello interrato portata T.60 dimensioni 18.00x3.00 con piattaforma di copertura in lamiera apparecchio di pesatura con divisione min ima di 20 kg. Ad essa si associa griglia carrabile con dimensione di 9.80x3.40 m con portata adeguata ai max. carichi stradali ammessi. La pesa è collegata a elaboratore pesatore con stampa del cartellino della pesata.

Tra i beni è presente una cisterna di carburante Diesel Tank marca DADO TANK, che si presenta in buone condizioni recintato con idoneo bacino di contenimento e copertura.

Gli altri beni di cui alla tabella 3 del par. 2 si presentano in generali condizioni buone/discrete e adeguate all'uso preposto.

Tali beni sono dislocati nelle particelle part.1569 sub.1 e 2 e la linea di selezione e confezionamento all'interno del capannone di cui al sub.2. Si vedano foto di seguito dei macchinari e allegato fotografico.



Figura 7 impianto interno



Figura 8 silos

3.2.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE

Si riporta riepilogo dei valori di stima calcolati nei paragrafi successivi, non considerando eventuali spese di regolarizzazione.

Mezzi

Automobile Lancia Phedra

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, valutata da rottamare: € 0,00

Automobile AUDI A4

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.000,00

Autocarro IVECO con rimorchio

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.000,00

Rimorchio VIBERTI

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.500,00

Carrello elevatore LINDE H30d

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.000,00

Sollevatore telescopico Manitou MT1840

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 39.000,00

Attrezzi e Macchinari

Beni strumentali (attrezzature e macchinari)

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 193.925,00

3.2.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dei beni sono stati rilevati durante i sopralluoghi, con accesso ai luoghi, svolti in data 11 ottobre 2024 (allegato A.1), 10 febbraio 2025 (allegato A.2) e 14 maggio 2025 (allegato A.3).

3.2.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo i beni risultano della piena proprietà *DATI OSCURATI* così come da fatture di acquisto si veda Libro cespiti (allegato I.12) e Fatture mezzi (da libro cespiti) (allegato I.13).

3.2.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Libro cespiti (allegato I.12)
- Fatture mezzi (da libro cespiti) (allegato I.13)
- Annunci Audi A4 (allegato I.14)

- Annunci IVECO MARGIUS (allegato I.15)
- Annunci rimorchio VIBERTI (allegato I.16)
- Annunci Linde (allegato I.17)
- Annunci Manitou (allegato I.18)
- Libretto Audi A4 (allegato I.19)
- Libretto IVECO MARGIUS (allegato I.20)
- Libretto rimorchio VIBERTI (allegato I.21)
- Libretto Lancia Phedra (allegato I.22)
- Targhetta Telaio LINDE (allegato I.23)
- Targhetta Telaio MANITOU (allegato I.24)

3.2.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - VINCOLI

- Nessuna.

3.2.7 REGOLARITA' BENI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

In tal caso la regolarità è riferita ai mezzi immatricolati alla motorizzazione civile e ritenuti circolanti di seguito elencati:

- Automobile AUDI A4 limousine targa FC649XN:
il bene risulta non conforme per revisione scaduta, regolarizzabile
Costi di regolarizzazione: € 80,00
- Autocarro IVECO MAGIRUS targa GC171EP
il bene risulta non conforme per revisione scaduta, regolarizzabile
Costi di regolarizzazione: € 100,00
- Rimorchio VIBERTI targa GL171EP
il bene risulta non conforme per revisione scaduta, regolarizzabile
Costi di regolarizzazione: € 200,00

4 METODOLOGIA E PROCEDIMENTI DI STIMA

TIPOLOGIA DI STIMA: Perizia di stima analitica.

Nei paragrafi di seguito vengono riportati le stime dei beni così come raggruppate nel paragrafo precedente per due gruppi:

- a. **Beni immobiliari** (terreni e fabbricati rispettivamente censiti al catasto terreni e fabbricati) tutti localizzati nel comune di Villalba (CL), nello specifico individuando unico lotto.
- b. **Beni mobiliari** (attrezzature industriali, beni e mezzi da riferirsi all'attività d'impresa).

4.1 STIMA BENI IMMOBILIARI

Beni immobiliari (terreni e fabbricati rispettivamente censiti al catasto terreni e fabbricati) tutti localizzati nel comune di Villalba (CL):

Fabbricati a destinazione speciale

- Fabbricato Foglio 10 part.1569 sub. 1 (ex part.Ile 1528 e 1530) cat. D/8, sito in c.da Difesa, per la piena proprietà di DATI OSCURATI, utilizzato per lo stoccaggio dei prodotti;
- Fabbricato Foglio 10 part.1569 sub. 2 (ex part.Ile 1528 e 1530) cat. D/7 sito in c.da Difesa, per la piena proprietà di DATI OSCURATI, utilizzato per la selezione ed il confezionamento;

Terreni

- terreno Foglio 10 part. 1156 C.T. sup. 880,00 mq, sito in c.da Difesa, per la piena proprietà di DATI OSCURATI;
- Terreno Foglio 10 part. 1291 C.T. sup. 2730,00 mq, sito in c.da Difesa, per la piena proprietà di DATI OSCURATI;
- Terreno Foglio 10 part. 1293 C.T. sup. 1710,00 mq, sito in c.da Difesa, per la piena proprietà di DATI OSCURATI;

Magazzino

- Fabbricato Foglio 10 part.83 C.U. Cat. C/2, sito in c.da Nasca, per la piena proprietà di DATI OSCURATI.

4.1.1 STIMA CAPANNONE, UFFICIO, TETTOIA

Per la stima dei Fabbricati Foglio 10 part.1569 sub. 1 e 2 (ex part.Ile 1528 e 1530), data la natura del bene relativo ad immobile extra-ordinario perché adibito a specifiche attività produttive e considerato il numero ridotto di dati di riferimento disponibili (prezzi da fonti dirette) il valore di mercato verrà determinato attraverso la determinazione **del costo di costruzione (o costo di riproduzione deprezzato)**, dato dal valore del terreno e dalle spese da sostenere per l'edificazione.

Il caso di stima riguarda un fabbricato esistente, per cui il valore di ricostruzione è dato dalle spese necessarie da sostenere per l'edificazione di un fabbricato avente la stessa funzionalità, considerato nel suo stato di conservazione attuale. Tali spese sono comprensive del costo di costruzione del fabbricato, delle spese generali di costruzione e del valore del terreno edificato. Nella stima non verranno considerati i beni considerati mobili insistenti in tali particelle e valutati separatamente come gruppo a parte, verranno altresì considerate le porzioni di terreno non edificate appartenenti sia al sub. 1 che al 2 e valutate come aree di pertinenza ai fabbricati (definite unità principali) essendo i due sub. 1 e 2, nei fatti, unica unità area e produttiva. Tali aree, considerate ai fini della stima come pertinenziali,

saranno valutate definendo la loro superficie commerciale, attribuendo i loro valori eu/*mq definiti per le unità principali.

Il valore sarà dato dalla somma di più valori afferenti a diversi beni immobiliari inseriti nella stessa particella e distinguibili in:

1. Piazzale-silos di 1.666,00 mq, area costituente uno spazio cementato in c.a. atto ad assicurare collegamento al suolo di n.8 silos. Tale area che consiste nella part. 1569 sub. 1.
2. n.1 capannone di 668,00 mq in muratura, alto 7 metri con copertura a falda inclinata in materiale metallico e dell'area di terreno edificata, edificato su part.1569 sub. 2;
3. n.1 fabbricato locali uffici di 151,00 mq, in muratura con wc e spogliatoio, costruito in aderenza al capannone composta da due piani fuori terra e di cui un ambiente é stato realizzato all'interno del capannone, tutto edificato su part.1569 sub. 2;
4. n.1 tettoia di 550,00 mq in carpenteria metallica alta mt 6, edificato su part.1569 sub. 2.
5. terreno di 9.112,00 mq, la superficie rimanente oltre quella occupata da capannone, uffici e tettoia, costituiscono aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva, in parte pavimentate e adibite a parcheggio e aree di manovra automezzi di cui alla part.1569 sub. 2, queste valutate come Aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva alle strutture dei punti precedenti;

La definizione del costo di costruzione sarà differenziato per tipo di fabbricato:

- capannone
- fabbricato uso uffici
- tettoia

Va anche precisato che l'uso della metodologia del **Costo di Riproduzione Deprezzato** prevede in ogni caso che il valore del terreno sia comunque calcolato a parte essendo tale metodo focalizzato alla determinazione delle sole spese costruttive e dei costi annessi, a ciò si aggiunge che come da descrizione il terreno é stato sottoposto a sistemazione delle aree con la costruzione di muri portanti e di piazzali per la movimentazione di mezzi che ne hanno modificato la morfologia iniziale dei luoghi tale da renderli atto ad ospitare fabbricati e impianti.

4.1.1.1 METODOLOGIA

La stima del valore dei fabbricati sarà effettuata tramite l'uso della metodologia indiretta del **Costo costruzione meglio definito come costo di Riproduzione Deprezzato (CRD)**. Tale metodo é un procedimento di stima indiretto che consente di determinare il valore di un bene come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo che lo ha prodotto, in base al cosiddetto principio di sostituzione: "nessun investitore razionale é disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un'immobile con utilità funzionalità simili".

Si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio industriale, determinando in primo luogo il **costo di costruzione/riproduzione "a nuovo" Vc**:

$$V_{dep} = VC \times (1 - Cd)$$

Dove **V_{dep}** sta per Valore di costruzione deprezzato **VC** per valore di costo e **Cd** per coefficiente di Deprezzamento.

Determinazione costo di costruzione Vc

La determinazione del costo di costruzione é stimato come Costo Unitario attribuito come valore €/mq.

Visto la natura del bene si sono vagliati i risultati diversi metodi:

Metodo 1:	l'uso di prezziari parametrici recenti, provvedendo dal quale desumere il costo al mq	UTILIZZATO
Metodo 2	attualizzazione del costo storico di costruzione desunto dai libri contabili tramite rivalutazione della spesa economica attualizzata tramite indici ISTAT	SCARTATO
Metodo 3	analisi valori di mercato per proposte di vendita di fabbricati simili su scala regionale, nella considerazione dell'assenza di comparativi a scala locale.	SCARTATO

Il metodo 1 è stato quello preso in considerazione, riportando in allegato I.1 gli altri metodi.

Metodo 1

Consiste nell'analisi del costo unitario in euro/mq per la costruzione di capannoni industriali di superficie inferiore a 1000 mq, costruiti in muratura con copertura in metalli, utilizzando diverse fonti come inserzioni di vendita, prezziari parametrici recenti, osservatori di prezzi si desume che:

- Prezziari Parametrici:

- Secondo il Prezzario Regionale della Sicilia, il costo medio per la costruzione di capannoni in muratura con copertura metallica si aggira intorno a 600-800 €/mq. Questo valore può variare in base alla localizzazione e alle specifiche tecniche del progetto.
- Secondo il prezzario definito nella tabella dei costi di costruzione per le costruzioni e per le restauri di manufatti edilizi a valere dal 01/07/2023, il costo per "Stabilimenti industriali/artigianali o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali)" è di 693 €/mq.

- Osservatori di Prezzi:

Gli osservatori di prezzi indicano che per capannoni di dimensioni inferiori a 1000 mq, il costo unitario può arrivare fino a 900 €/mq in aree con alta domanda. Questo valore è influenzato dalla disponibilità di materiali e dalla manodopera.

Determinazione coefficiente di Deprezzamento Cd

Tale valore che esprime il **deprezzamento** dovuto al fatto che l'immobile non è di recente fattura. Calcolato con la seguente formula:

$$Cd = Ve + Ob$$

I **fattori di deprezzamento** applicati ai fini della redazione della presente stima sono il coefficiente per vetustà (Ve) e il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (Ob) (con essi si quantifica il degrado derivante dall'epoca di costruzione o ristrutturazione totale dell'immobile e la razionale connessione dei vari comparti in relazione ai normali standard):

- **Ve** (Deterioramento fisico), ossia la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti) per effetto dell'usura (vetustà).
- **Ob**, (obsolescenza funzionale), ossia la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche.

Determinazione coefficiente per vetustà (Ve)

In particolare per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula nel quale Ve è espresso da "D":

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Tale formula deriva dall'andamento della curva di deprezzamento al variare dell'età fisica del manufatto. Questa formula (empirica) è stata proposta nel 1966 dall'Unione Europea Esperti Contabili (UEEC) per il calcolo del deprezzamento D degli edifici industriali in percentuale sul "valore a nuovo" dove A rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio (Carlo Forte, Baldo de' Rossi, Principi di Economia ed Estimo, 1979, Etas, Milano).

Nello specifico considerata la data della costruzione genericamente afferente all'anno 2001 il capannone ha un età di "24" anni, corrispondente a circa ½ del naturale ciclo di vita che normalmente per fabbricati di pari caratteristiche viene indicato in 50 anni, **il valore di Ve sarà pari a 11%.**

Determinazione coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (Ob)

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture, dunque l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, in funzione di ciò sono state applicate in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

Normale	0% - 5%
Discreto	10% - 15%
Mediocre	15% - 30%
Superata	30% - 50%

Nello specifico considerato lo stato di conservazione della costruzione, **il valore di Od è attribuito pari a 40%.**

4.1.1.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

In funzione dei paragrafi di cui sopra si riporta che la somma dei valori dei beni ammonta a valore totale pari a: € **432.244,00 (euro quattrocentotrentadue miladuecentoquarantaquattro/00).** Calcolo di seguito descritto.

Determinazione di valori

Di seguito si riportano le schede di valutazione dei singoli immobili n.1 e 2 (di cui alla ripartizione di cui alla Tabella 2 par.2) costituenti dei fabbricati

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 10, num. 1569, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale-Piazzale con silos	1.666,00	10%	166,60
Superficie commerciale totale, m²			166,60

CALCOLO COST APPROACH			
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Aree scoperte o assimilabili di pertinenza (area silos e spazi annessi)	166,60	60,00	9.996,00
		(CC) Totale	9.996,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC 9.996,00

VALORE DELL'AREA (VA) = 20% DI CT 1.999,20

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA 11.995,20

Valore catastale: € 134.820,00
Valore di costo € 11.995,20 = € 11.995,20
Valore stimato: € 11.995,20 =
TOT Valore stimato arrotondato: € 11.995,00

VALORE STIMATO € 11.995,00
(euro undicimilanovecentonovantacinque/00)

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 10, num. 1569, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale-fabbricato Locali ufficio	100,00	100%	100,00
Unità principale-Capannone comunicante con unità principale Locali ufficio	666,00	100%	666,00
Tettoia di pertinenza esclusiva comunicante con unità principale	550,00	50%	275,00
Terrazze scoperte-Fabbricato Locali ufficio	51,00	25%	12,75
Aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva	9.112,00	5%	455,60
Superficie commerciale totale, m²			1.509,35

CALCOLO COST APPROACH			
COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Unità principale-fabbricato Locali ufficio	100,00	300,00	30.000,00
Unità principale-Capannone comunicante con unità principale Locali ufficio	666,00	693,00	461.538,00
Tettoia di pertinenza esclusiva comunicante con unità principale	275,00	693,00	190.575,00
Terrazze scoperte-Fabbricato Locali ufficio	12,75	300,00	3.825,00
Aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva	455,60	60,00	27.336,00
		(CC) Totale	713.274,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC 713.274,00

VALORE DELL'AREA (VA) = 15% DI CT 106.991,10

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA 820.265,10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Costruzione	70,00	150,00	51,00	126.806,40
Finiture	15,00	50,00	51,00	81.518,40
Impianti	15,00	50,00	51,00	81.518,40
(DP) Totale				388.021,05

Valore catastale: € 258.930,00
Valore di costo deprezzato € 432.244,05 = € 820.265,10 (VN) - € 388.021,05 (DP)
Valore stimato: € 432.244,05
TOT. Valore stimato arrotondato: € 432.244,00

VALORE STIMATO € 432.244,00
(euro quattrocentotrentadue miladuecento quarantaquattro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.2 STIMA TERRENI

4.1.2.1 METODOLOGIA

La valutazione dei terreni é stata effettuata ricorrendo alla stima per analisi sintetica comparativa (confronto diretto), se necessario ponderata o integrata da eventuali altre metodologie di analisi.

Nello specifico di immobili costituenti dei terreni, si ricerca il valore a ettaro, da considerare come suolo nudo compreso di soprassuolo, ove presente. Le metodologie di stima, prevedono diversi approcci e metodologie. Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale in comune commercio di terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.

A differenza di quanto accade per i cespiti urbani, per i quali sono a disposizione fonti numerose ed affidabili e atti di compravendita reperibili, per quanto riguarda i terreni agricoli, non sono disponibili pubblici listini che diano indicazioni sia pur sommarie sul relativo valore, a parte quelli dell'INEA, con valori molto generici. Nel contempo le vendite di terreni agricoli sono assai meno frequenti di quelle relative alle unità urbane per cui é molto difficoltoso il reperimento dei rogiti riguardanti tali beni dai quali dedurre i prezzi reali praticati, considerando che molto spesso tali rappresentano condizioni molto variegata e con più colture ed il prezzo di vendita non rappresenta i valori delle singole colture.

Non potendo reperire molte fonti attendibili afferenti al mercato e direttamente su di esso per le difficoltà oggettive nella ricerca di compravendite che diano in modo esaustivo e oggettivo un parametro da considerare univoco nella stima si farà riferimento a due metodologie che prevedono:

- stima per analisi dei dati di osservatori di valori: attraverso sia l'uso di fonti ufficiali di dati statistici che esistono in Italia, pur con alcuni limiti: l'INEA e i Valori Agricoli Medi (VAM) istituiti per legge nel 1971 (pubblicati Gazzette Ufficiali regionali, quest'ultimi riportati nella stima (assieme al valore catastale se valutabile) considerati come elemento di paragone e valutati facendo riferimento alla coltura effettivamente rinvenuta e con riferimento al dato più aggiornato disponibile, sia e nello specifico attraverso l'analisi dei dati pubblicati da un **Osservatorio di Valori Agricolo (OVA)** con livello di analisi comunale, pubblicato da EXEO edizioni: "Listino dei valori immobiliari dei terreni Agricoli Sicilia". I valori espressi da tale fonte sono opportunamente parametrizzati e adattati all'area di stima attraverso un rilievo diretto dei luoghi assegnando pesi matematici alle componenti dei luoghi per omogeneizzare l'area con i dati validi per zone simili.

Secondariamente e usati come parametro di confronto si è effettuata una valutazione utilizzando la metodologia di: stima per analisi sintetica comparativa (confronto diretto).

E' il metodo più usato per la stima del valore, si fa ricorso valori riscontrati direttamente nel territorio limitrofo, con la specifica di usare anche dei soli annunci, asking price, prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita (uso introdotto in Italia con la Norma UNI 11612:2015 -Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento"). In tal caso tale metodo avendo mostrato grandi limiti per assenza di dati ed è stato dunque usato come dato di confronto.

4.1.2.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Per il calcolo del valore l'analisi di mercato per i fabbricati fa riferimento al confronto diretto per i terreni valutando sia i valori VAM, utili come soglia minima, sia è più dettagliatamente i valori OVA (**Osservatorio di Valori Agricolo**) pubblicato da EXEO edizioni, determinando le colture effettivamente praticate, in tal caso vite e ulivo. Si utilizzeranno i seguenti importi:

- Vigneto (non D.O.C ecc.), si adotta un valore di: 27.000,00 €/ha (2,7 €/mq)
- Uliveto, si adotta un valore di: 16.000,00 €/ha (1,6 €/mq)

Di seguito si riportano le schede di valutazione dei singoli immobili n.3, 4 e 5 (di cui alla ripartizione di cui alla Tabella 2 par.2) costituenti dei terreni.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 10, num. 1156

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 10, num. 1156 (Vigneto)	880,00
Superficie totale, m²	880,00

CALCOLO

Valore catastale: € 1.150,88
Valore stimato: € 1.301,09
TOT. Valore stimato arrotondato: € 1.301,00

VALORE STIMATO € 1.301,00
(euro)

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 10, num. 1291/AA, num. 1291/AB

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 10, num. 1291/AA (Seminativo)	846,00
Foglio 10, num. 1291/AB (Uliveto)	1.884,00
Superficie totale, m²	2.730,00

CALCOLO

Valore catastale: € 1.536,76
Valore stimato: € 2.312,25 =
TOT. Valore stimato arrotondato: € 2.312,00

VALORE STIMATO € 2.312,00
(euro)

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «5»

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 10, num. 1293

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 10, num. 1293 (Uliveto)		1.710,00
Superficie totale, m ²		1.710,00

CALCOLO

Valore catastale: € 993,38
Valore stimato: € 1.186,75 =
TOT. Valore stimato arrotondato: € 1.187,00

VALORE STIMATO € 1.187,00
(euro)

4.1.3 STIMA MAGAZZINO

4.1.3.1 METODOLOGIA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata ricorrendo a più metodologie di analisi. Non potendo reperire molte fonti attendibili afferenti al mercato e direttamente su di esso per le difficoltà oggettive nella ricerca di compravendite che diano in modo esaustivo e oggettivo un parametro da considerare univoco nella stima si farà riferimento alla metodologia:

- metodo di Stima per analisi di valori di osservatori; attraverso l'uso di fonti ufficiali di dati statistici che esistono in Italia (OMI), forniscono un dato medio con osservazioni semestrali, per zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, con un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro a metro quadro.

In tal caso non si è potuto utilizzare il metodo della stima per analisi sintetica comparativa comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, insita nella metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che "prevede" la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati e parametri edilizi certi. Per quanto possibile, l'analisi è stata comunque condotta attraverso l'utilizzo degli asking price prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita (uso introdotto in Italia con la Norma UNI 11612:2015 -Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento".

PROCEDIMENTO DI STIMA

Dalla valutazione dei rilievi effettuati (vedi allegato I. ALTRA DOCUMENTAZIONE) e valutando sia i valori OMI per il comune di Villalba che per i comuni del territorio limitrofo (tra i quali Mussomeli e Petralia Sottana) si stabilisce un valore di **270,00 eu/mq.**

4.1.3.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL MAGAZZINO

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «6»

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 10, num. 83

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale		656,00	100%	656,00
Locali tecnici		52,90	15%	7,94
Superficie commerciale totale, m ²				663,94

CALCOLO			
Valore catastale:	€ 138.684,42		
Valore OMI:	€ 226.440,00		
Valore stimato	€ 179.010,00		
Spese adeguamenti e messa in sicurezza	-€ 92.850,00	adeguamenti per ripristino solaio	
TOT. Valore stimato arrotondato:	€ 86.160,00	al netto delle spese per adeguamenti	
VALORE STIMATO € 86.160,00 (euro)			

4.2 STIMA BENI MOBILIARI

I beni mobiliari sono da riferirti ai beni strumentali attinenti all'attività di sementeria. Si specifica che benché tali beni sono dislocati in più particelle, ossia la part. 1569 sub. 1 e 2, per scelta metodologica si è preferito valutare i beni accorpandoli come gruppo beni mobiliari distinguendo due categorie:

- Mezzi
- Attrezzi e macchinari.

4.2.1 METODOLOGIA

4.2.1.1 MEZZI

Per la determinazione del valore dei mezzi ci si riferiti alla determinazione dei valori di mercato e utilizzare una metodologia di tipo sintetico comparativa, reperendo valori di beni simili o uguali e determinando i valori a corpo riportando negli allegati i riferimenti di mercato ritrovati e sul quale ci si è riferiti nel dare una valutazione economica (vedi allegato I. ALTRA DOCUMENTAZIONE), attraverso l'uso degli asking price (prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita), secondo la Norma UNI 11612:2015, in tal caso usata anche per beni mobili.

- n.1 automobile marca Lancia, modello Phedra, veicolo multiuso targata DT727XV, data di prima immatricolazione 30.04.2009; **MEZZO DA ROTTAMARE**
- n.1 automobile marca AUDI, targa FC649XN, data di prima immatricolazione 10.05.2016 e 206.896 Km; considerando che un mezzo di stesso modello del 2017 con 198.600 Km é valutato 15.000,00 €, e che dai i rilievi emerge che mezzi tra 2007-2009 sono valutati tra 15.000,00 e 19.900,00 €, é ragionevole stimare veicolo possa avere un valore di mercato compreso in tale range a parità di condizioni. In conclusione basandoci sugli annunci disponibili, il valore bene sarà stimato considerando eventuali decurtazioni/maggiorazioni in considerazione delle condizioni generali del mezzo. Si riporta in allegato indagine di mercato.
- n.1 autocarro marca IVECO, modello MARGIUS AS260S/80 con rimorchio, targa GC171EP; considerando che un mezzo di stesso modello del 2006 con 430.000 km ha un prezzo a €12.000, e che modelli del 2004-

2005 con oltre 1.500.000 km sono valutati tra €8.000 e €12.000, è ragionevole stimare il tuo veicolo possa avere un valore di mercato compreso tra €15.000 e €18.000. In conclusione basandoci sugli annunci disponibili, l'autocarro IVECO Magirus AS260S/80 del 2003 con 150.000 km potrebbe avere un valore di mercato stimato tra €15.000 e €18.000 in considerazione del basso chilometraggio e di eventuali decurtazioni/maggiorazioni in funzione delle attuali condizioni generali del mezzo. Si riporta in allegato indagine di mercato.

- n.1 rimorchio cassonato ribaltabile 2 assi marca VIBERTI, data di prima immatricolazione 20.06.2003, (originariamente targato BY833WB) oggi targato AB25583; considerando che un mezzo di caratteristiche simili ossia con ribaltamento bilaterale (piuttosto che trilaterale come il bene in questione) è valutato 7.500,00 €, e che i rilievi di mezzi simili tra il 2001-2007 sono valutati tra 7.900,00 e 11.000,00 €, è ragionevole stimare che il veicolo possa avere un valore di mercato compreso in tale range. In conclusione basandoci sugli annunci disponibili, il valore bene sarà stimato considerando eventuali decurtazioni/maggiorazioni in considerazione delle condizioni generali del mezzo. Si riporta in allegato indagine di mercato.
- n.1 carrello elevatore marca Linde, modello H30d serie 393 portata 3000 kg del 2007 con 4.843,60 ore di utilizzo. Considerando che mezzi del 2004 con 5000 ore di utilizzo sono valutati 15.900,00 € e che dai rilievi emerge che mezzi tra il 2004-2009 sono valutati tra €15.900,00 e €19.900,00, è ragionevole stimare veicolo possa avere un valore di mercato compreso in tale range a parità di condizioni. In conclusione basandoci sugli annunci disponibili, il bene si stima in funzione di eventuali decurtazioni/maggiorazioni in considerazione delle condizioni generali del mezzo. Si riporta in allegato indagine di mercato.
- n.1 sollevatore telescopico marca Manitou, modello MT1840 (matricola 263309) del 2008 con 1.431,00 ore di utilizzo. Considerando che i rilievi di mezzi tra il 2007-2009 sono valutati tra 33.750,00 e 38.000,00 €, è ragionevole stimare veicolo possa avere un valore di mercato compreso in tale range a parità di condizioni. In conclusione basandoci sugli annunci disponibili, il valore bene sarà stimato considerando eventuali decurtazioni/maggiorazioni in considerazione delle condizioni generali del mezzo. Si riporta in allegato indagine di mercato.

4.2.1.2 ATTREZZI E MACCHINARI

Nella scelta della metodologia più consona alla determinazione del valore dei beni riferiti agli attrezzi e ai macchinari, essendo di fronte a beni di tipo "industriale" per i quali non esiste un mercato locale di riferimento, né a più "ampio" spettro territoriale, che possa definire un valore basato sui prezzi di vendita di prodotti simili ed usati con similare grado di vetustà, non è possibile utilizzare una metodologia di tipo sintetico comparativa. Risulta infatti molto difficoltoso reperire fonti certe di beni simili, o di strumentazione uguale, tale da potere effettivamente comparare i beni, e ciò si deduce a seguito di una ricerca che il CTU ha realizzato superando anche limiti territoriali locali. E' risultato infatti impossibile confrontare con altre fonti, la linea dell'impianto, nella considerazione che tali beni sono esclusivi della specifica attività, e che gli stessi macchinari (marca e modello) non sono più disponibili nel mercato, in più, linee d'impianto simili presentano differenze insite nei macchinari stessi (modelli e tecnologie) e ciò rende la determinazione di un valore ricavato per associazione, "poco" utilizzabile, sempre che nel mercato locale esistano dei beni comparativi per effettuare un confronto diretto, di fatto non ritrovati.

Nello specifico caso si è dunque optato per l'utilizzo della metodologia del valore residuo, valutandone il deprezzamento per l'uso, ossia un metodo che determini un valore a partire dal valore di mercato dei beni all'atto dell'acquisto, così come riportati nel libro dei cespiti (registro dei beni ammortizzabili, che contiene le movimentazioni dei beni aziendali fino all'anno 2019) aggiornando il valore tramite una rivalutazione che ne valuti il deprezzamento (decurtando con specifica aliquota una quota che tenga conto sia dell'obsolescenza che della vetustà di tutti i beni funzionanti o riparabili, se utili/essenziali all'attività d'impresa. Premessa è che i beni acquistati tra l'anno 2000 e 2001 a distanza di 24/25 anni, risultino totalmente ammortizzati, o comunque da considerare tali; requisito soddisfatto.

Per stimare il **valore attuale** di questi macchinari ossia il suo valore residuo, il metodo tiene conto di due fattori principali:

- **Deprezzamento:** Il deprezzamento é la perdita di valore di un bene nel tempo a causa dell'usura, dell'obsolescenza e dell'utilizzo. Per i macchinari per la pulizia dei semi di grano, il deprezzamento può essere significativo, soprattutto se sono stati utilizzati intensamente.
- **Rivalutazione:** La rivalutazione, invece, tiene conto dell'inflazione e del cambiamento del valore del denaro nel tempo. In altre parole, un euro del 2001 vale meno di un euro del 2023.

Passaggi del metodo

1. **Valore di Acquisto Iniziale:** determinazione del valore di acquisto originale del macchinario, effettuato tramite registro dei beni ammortizzabili.
2. **Applicazione del Coefficiente di Rivalutazione monetaria:** per riportare il valore d'acquisto ai prezzi odierni, valutabile tramite:
 - una tabella dei coefficienti di rivalutazione che offre dei valori specifici per ogni anno di vita del macchinario;
 - l'indice ISTAT FOI (Famiglie Operai e Impiegati, senza tabacchi);
 - un coefficiente medio di inflazione cumulata.

Nell'applicazione del metodo si é utilizzato il **coefficiente medio di inflazione cumulata determinato pari a 1,6** e nella considerazione che:

- l'inflazione cumulata dal 2001 a oggi é **~ +45-55%**
- il coefficiente indicativo é pari a: **1,50-1,60**.
- l'indice FOI febb. 2025 é pari a: **1,60**

3. **Applicazione del Coefficiente di Deprezzamento Annuale:** ogni anno il macchinario perde valore, e il tasso di deprezzamento può essere espresso tramite un coefficiente fisso o variabile. Un metodo comune é l'uso di una tabella dei coefficienti di rivalutazione che stima la perdita di valore annuale in funzione dell'età del macchinario. Questi coefficienti vengono applicati sul valore iniziale per ottenere la riduzione del valore di mercato annuo. Il coefficiente di deprezzamento varia in base al tipo di macchinario, alla sua manutenzione e al mercato. Sono valutabili o con tabelle ISTAT che forniscono dei coefficienti di deprezzamento per diversi tipi di beni strumentali (come i macchinari), o con analisi specifiche: metodo lineare rivalutato; coefficiente di vetustà + rivalutazione; stima comparativa di mercato.

Nello specifico occorre considerare che:

- la vita utile stimata dei macchinari é di **15 anni** (esempio tipico per questo tipo di bene);
- gli anni trascorsi: **24 anni** (dal 2001 al 2025);
- il coefficiente di vetustà stimato per macchinari di 24 anni con uso medio: **0,05 (5%) – 0,15 (15%)**;
- per macchinari "ben" mantenuti e funzionanti il Coefficiente di Deprezzamento Annuale va compreso tra: **0,10-0,12**.

Il coefficiente usato sarà differenziato in funzione del tipo e della conservazione e compreso tra: 0.10 e 0.15, valore medio usato 0.12.

4. **Calcolo del Valore Attuale o residuo:** Il valore attuale del macchinario (o residuo) si può calcolare con la seguente formula:

$$\text{Valore attuale o residuo} = \text{Valore acquisto} \times \text{Coefficiente rivalutazione} \times \text{Coefficiente vetustà}$$

4.2.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI MOBILI

Per il calcolo dei valori ci si è riferiti a quanto riportato nel registro dei beni ammortizzabili, valutando solo quanto effettivamente suscettibile a vendita riconoscendo ad essi un valore riscontrabile nel mercato, (sono stati scartati i beni o non più presenti per guasto irreparabile o ritenuti antieconomici tra costo di riparazione e valore di mercato). I beni stabilmente inseriti o insiti in un immobile e non scorporabili da esso saranno valutati nella stima dello stesso.

Della lista dei beni di cui alla tabella 2 vedi par.2 per la sola attrezzatura costituente il deposito carburante Diseltank con bacino Litri 8870 e in generale delle macchine elettroniche d'ufficio e si è optato per una valutazione a corpo anche in riferimento di prezzi di vendita di beni simili avendo riscontrato dei riferimenti di mercato.

Si riporta di seguito la scheda di valutazione dei beni mobili quali attrezzi e macchinari, riportando la somma del valore storico dei beni valutati i quali sono stati corretti da unico coefficiente di rivalutazione differenti coefficienti di vetustà valutati in funzione della diversità dei beni.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI – ATTREZZI E MACCHINARI (vedi tabella 3 par.2)

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: beni presenti in Fig. 10, num. 1569, sub. 1 e 2

CALCOLO

Valore attuale = Valore Storico x Coefficiente di Rivalutazione x Coefficiente di Vetustà

Valore storico	Coeff. di Rivalutazione (1,5-1,6)	Coefficienti di Vetustà	Valore Attuale/residuo
1.048.225,69 €	1,6	12-15%	192.844,70 €

Valore stimato: 192.844,70
Valore stimato arrotondato: 193.845,00

VALORE STIMATO € 192.845,00
(euro)

Si riporta di seguito la scheda di valutazione dei beni mobili riferiti ai mezzi, in tal caso il valore fa riferimento a dati prelevati da annunci di beni simili (in alcuni casi correlati matematicamente tra loro tramite regressione lineare per desumere da essa valore di mercato).

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI – MEZZI (vedi tabella 2 par.2)

Comune: VILLALBA (CL)
Frazione:
Dati catastali: beni presenti in Fig. 10, num. 1569, sub. 1 e 2

CALCOLO

Valore a corpo/stima sintetico comparativa			
n.	bene	Km/ore	Valore Attuale/residuo
1	Automobile marca Lancia Phedra, veicolo multiuso targata DT727XV data di prima immatricolazione 30.04.2009;	-	0,00 € DA ROTTAMARE
1	Automobile marca AUDI, targa FC649XN data di prima immatricolazione 10.05.2016;	206.896 km	13.000,00 €
1	Autocarro marca IVECO mod. MAGIRUS con rimorchio anno 2003, targa GC171EP;	140.874 km	16.000,00 €
1	Rimorchio cassonato ribaltabile 2 assi marca VIBERTI, targa AB25583;	-	8.500,00 €
1	Carrello elevatore marca Linde, mod.H30d serie 393 portata 3000 kg anno 2007	4.843,60 ore	15.000,00 €
1	Sollevatore telescopico marca Manitou MT1840 (matricola 263309) anno 2008.	1.431,00 ore	39.000,00 €
Tot			91.500,00 €

-Valore stimato: 91.500,00 €
-Valore stimato arrotondato: 91.500,00 €
-Spese regolarizzazioni:
- 380,00 € spese revisioni mezzi
- 3.500,00 € spese forfettarie riparazione sollevatore telescopico Manitou

TOT Valore stimato arrotondato: € 87.620,00 € al netto delle spese

VALORE STIMATO € 87.620,00
(euro)

Nella determinazione del valore non sono state considerate spese per:

- costituzione società;
- costituzione e progettazione;
- costruzione ed ampliamento;
- notarili;
- manutenzione;
- pluriennali (generiche e non specificamente identificabili);
- lavori di ristrutturazione;
- fabbricato industriale (valutato a parte);
- edificio ad uso ufficio (valutato a parte);
- altre spese riconducibili e stabilmente inseriti o facenti parte dei beni immobiliari, quali impianti, recinzioni ecc.;
- automobile Lancia Phedra, veicolo multiuso targata DT727XV, valutata da rottamare.

4.2.3 CONSIDERAZIONI

La metodologia usata per la determinazione del valore dei beni attrezzi e macchinari trova riscontro nelle ricerche effettuate che definiscono genericamente che, come nel caso in questione, per beni completamente ammortizzati con vita utile pari a zero (24 anni trascorsi / 15 vita utile stimata = 1,6, ossia oltre la vita utile → il valore dovrebbe teoricamente essere 0) in realtà poiché funzionanti, possono essere considerati con un effettivo **valore residuo convenzionale (valore economico) in quanto atti al proseguo dell'attività e dunque alla produzione di reddito**, valore tipicamente contenuto tra **5% e 20%** del valore attualizzato; i valori stimati rientrano in tale range.

4.2.4 RIEPILOGO VALORI STIMATI

Si riportano valori al netto delle spese.

RIEPILOGO VALORI TOTALI

Beni Immobili	
IMMOBILE «1» Fabbricato - foglio 10 C.U. part. 1569 sub. 1	€ 11.995,00
IMMOBILE «2» Fabbricato- foglio 10 C.U. part. 1569 sub. 2	€ 432.244,00
IMMOBILE «3» Terreno C.T foglio 10 part. 1156	€ 1.301,00
IMMOBILE «4» Terreno C.T foglio 10 part. 1291	€ 2.312,00
IMMOBILE «5» Terreno-C.T foglio 10 part. 1293	€ 1.187,00
IMMOBILE «6» Fabbricato- foglio 10 C.U. part. 83	86.160,00
Totale	€ 535.199,00

Beni Mobili		Valore €
Mezzi		87.620,00
Beni strumentali (attrezzature e macchinari)		192.845,00
Totale		284.345,00 €

TOTALE STIMA	
Beni Mobili	€ 284.345,00
Beni Immobili	€ 535.199,00
Totale al netto di decurtazioni	€ 815.664,00

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Di seguito si riporta calcolo complessivo facendo riferimento ai valori ricavati definiti come **valore di mercato (OMV)**. Il **valore di mercato (OMV)** ricavato, se necessario sarà opportunamente diminuito e deprezzato nel caso di adeguamenti e messa in sicurezza o per spese necessarie (nel caso di fabbricati per tenere in considerazione del grado di vetustà e di cattiva conservazione della struttura, nonché per considerare la presenza di controsoffittature, solai, pavimenti o altro, da rifare e quindi da considerare come costi da detrarre al valore stimato).

Il **valore di vendita giudiziaria (FJV)** sarà ottenuto partendo la valore **OMV** e considerando:

- riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente;
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

VALORE DI MERCATO (OMV)

- | | |
|---|-------------|
| - Spese adeguamenti e messa in sicurezza | € 92.850,00 |
| - Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi conformità: | € 3.880,00 |

Valore di mercato (OMV) degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano <u>al netto delle spese:</u>	€ 815.664,00
--	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

- | | |
|---|--------------|
| - Riduzione del 15,00% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 122.349,60 |
| - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |

Valore di vendita giudiziaria (FJV) del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 693.314,40
---	---------------------

Tanto era dovuto per l'incarico affidatomi

Dott. Filippo MACCARI



6 DOCUMENTI ALLEGATI



A - Sopralluoghi e rilievi

B - Stati di possesso del bene

C - Formalità vincoli e oneri

D - Situazione urbanistica

E - Situazione ipocatastale/catastale

F - Giudizi di conformità

G - Spese e Vincoli

H - Atti di provenienza

I - Altra documentazione

J - Report fotografico

