

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare, fascicolo iscritto al n. 30/14 R.G.E.

[REDACTED]

[REDACTED] Mancuso

DEBITORI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Sig. Dr.ssa Evelia Tricani

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Agr. Valeria Di Mulo



1. Premessa e quesiti	3
2. Atto di pignoramento immobiliare	4
3. Accertamento.....	5
4. Descrizione dei beni pignorati.....	5
5. Descrizione della proprietà e provenienza del bene.....	6
6. Eventuale documentazione mancante	6
7. Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.....	6
8. Destinazione urbanistica dei beni.....	6
9. Descrizione dettagliata dei beni	6
10. Disponibilità del bene ed eventuali affitti	15
11. Stima del valore dei beni	15
12. Indicazione dei lotti di vendita.....	18
13. Divisibilità del bene	18
14. Assoggettabilità dei beni all'I.V.A.	18
15. Corrispondenza tra atto di pignoramento e nota di trascrizione.....	18
16. Conclusioni.....	18

1. Premessa e quesiti

In attuazione dell'incarico conferitomi in data 8 aprile 2015 dal G.E. dr.ssa Evelia Tricani per l'Esecuzione Immobiliare n.30/14 la sottoscritta dott. agr. Valeria Di Mulo nata a Catania il 20/02/1985, residente a Enna in Via Ree Pentite n.7 e domiciliata in Enna in Via Unità d'Italia n.44, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Enna col n. 252 espone la seguente relazione tecnica di consulenza rispondendo ai quesiti posti dal giudice:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;
- f) Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

- k) Determini il valore di ciascuno immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile o dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- q) Il G.E. fissava il termine di 30 giorni, con richiesta proroga da parte del CTU di altri 45 giorni per il deposito della relazione scritta a far data dall'incarico ricevuto e rinviava all'udienza del 15/07/2015.

2. Atto di pignoramento immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2015 [REDACTED] in qualità di legale dei [REDACTED], o, eredi del [REDACTED] ha sottoposto ad espropriazione forzata tutti i diritti spettanti sul seguente immobile, pertinenze e accessioni, di proprietà del [REDACTED]. Il fondo rustico sito nel Comune di Troina in c.da San Gregorio costituito da ettari 24,98,96 di cui numero 1 fabbricato con minicaseificio con annessi sala mungitura, sala raccolta del latte, tettoie per ricovero ovini, numero 1 fabbricato destinato al fienile e numero 1 fabbricato destinato a magazzino per la stagionatura di formaggi ma utilizzato esclusivamente come magazzino. Il fondo è così individuato, al Catasto Terreni ed al Catasto dei Fabbricati:

- NCT - Foglio di mappa 70, p.lle 9,10, 65, 78, 93 ex 53, 94 ex 83;
- NCEU- Foglio di mappa 70, p.la 92 ex 84, 87 ex 53, 89 ex 83.

3. Accertamento

Con la comunicazione di avvio delle operazioni peritali di sopralluogo con l'accesso presso i beni inviata in data 17 aprile a mezzo PEC all'avvocato [REDACTED] (legale del creditore intervenuto) e previo accertamento della residenza presso l'ufficio anagrafe del Comune di Troina a mezzo lettera raccomandata AR 1 al sig. [REDACTED] (debitore), stabilivo per giorno 22/04/2015 alle ore 11:00 l'appuntamento presso un luogo di incontro sito in Troina, in Via Nazionale presso il distributore Esso, così poi da spostarci presso il fondo oggetto di perizia. All'appuntamento erano presenti oltre al CTU, il CTP dei Creditori, il geometra [REDACTED] Sig. [REDACTED] (debitore); Si è proceduto quindi alla verifica dello stato dei luoghi ed alla realizzazione di rilievi metrici e fotografici. Alla chiusura del sopralluogo (ore 12:27), la sottoscritta consegna ai presenti copia del verbale redatto.

Allo scopo di dare risposta ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione la sottoscritta ha eseguito controlli e visure presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Enna e di Catania, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Troina e dell'Archivio Notarile di Enna.

4. Descrizione dei beni pignorati

Fondo rustico sito in Troina della superficie catastale complessiva di ettari 24.98.96 con entrostanti fabbricati strumentali ad attività agricola.

Le particelle costituenti il fondo, tutte ricadenti nel territorio del comune di Troina in C.da San Gregorio sono così distinte al Catasto Terreni ed al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Troina, foglio 70 N.C.E.U (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Sezione Urbana	P.Illa	Sub .	Zona Cens.	Cat.	Consist.	Classe	Rendita (€)
-	92 ex 84	-	-	D/10	-	-	2.256,00
-	87 ex 53	2	-	C/2	23 mq	1	55,83
-	89 ex 83	2	-	C/6	350 mq	2	777,27

Comune di Troina, foglio 70 N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni)

P.Illa	Porz.	Superficie ha. a. ca.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)
9	-	0.00.72	Pascolo Arb.	2	0,11	0,04
10	AA	0.15.06	Semin. Arb.	3	7,00	1,56
	AB	1.63.64	Pascolo Arb.	2	25,35	8,45
65	AA	0.30.80	Pascolo	2	3,98	1,43
	AB	0.84.60	Pascolo Arb.	2	13,11	4,37
78	-	2.18.00	Pascolo Arb.	2	33,78	11,26
93 ex 53	-	18.19.15	Pascolo Arb.	2	281,85	93,95
94 ex 83	-	1.66.99	Semin. Arb.	4	56,06	14,66

L'immobile è costituito da un fondo della superficie catastale complessiva di ettari 24.98.96.

Il fondo è composto dal centro aziendale nel quale sono presenti i fabbricati strumentali all'azienda indirizzata nell'allevamento di ovini da latte e dalla parte destinata al pascolamento.

5. Descrizione della proprietà e provenienza del bene

Dall'esame della documentazione da me richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Enna (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 C.P.C., del Notaio [REDACTED] del 20 ottobre 1989 reg. a Nicosia il 3/11/1989 n. 662 serie IV e pubblicato presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Enna il 25 ottobre 1989 ai nn. 10409/9358) in data 19/05/2015 emerge quanto segue:

tutte le particelle , oggetto del pignoramento, risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, ai coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED]

6. Eventuale documentazione mancante

La documentazione disponibile è stata sufficiente ad eseguire i previsti accertamenti.

7. Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene

Da quanto si evince dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta, a carico del fondo oggetto di esecuzione esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Nota di trascrizione, registro generale n. 4753, registro particolare n. 3976 , presentazione n. 19 del 19/06/2014, Atto giudiziario del 17/03/2014 numero di repertorio 394, ufficiale giudiziario di Enna, numero di repertorio 394, codice fiscale 80004040863, atto esecutivo o cautelare n.726 verbale di pignoramento immobili.

8. Destinazione urbanistica dei beni

Secondo il certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 20/04/2015 dal comune di Troina risulta che tutte le p.lle del fondo oggetto di perizia ricadono in Zona "E" - Verde agricolo , in cui l'edificabilità ammessa è quella di 0,03 mc./mq. Fatti salvi i vincoli di natura urbanistica scaturenti da atti di asservimento registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

9. Descrizione dettagliata dei beni

Il fondo è ubicato in c.da Lupo - San Gregorio nella fascia montana del comune di Troina, è costituito da un unico corpo di forma irregolare, con giacitura mediamente acclive ed aspetto ondulato; esposizione prevalente a mezzogiorno. Dista dal centro abitato di Troina circa 5,00

Km. L'indirizzo produttivo dell'azienda rispecchia quello vocazionale ed ordinario del comprensorio, vertendo sull'allevamento di bestiame annesso al pascolo e quindi produzione di foraggio. Tale zona è caratterizzata da clima mediterraneo con estati calde e siccitose ed inverni miti nei quali sono concentrate le precipitazioni di solito a carattere torrenziale. I terreni generalmente sono di natura rocciosa, non adatti alla semina di colture.

I tre fabbricati presenti esclusivamente nel centro aziendale sono costituiti da un minicasificio (p.lla 92 ex 84), costruito in seguito in una parte di stalla realizzata con concessione edilizia n.8268/30/96 comprendente un solo piano terra adibito con stalla annessa, un fienile e un magazzino. Le strutture portanti verticali sono costituite da telai in conglomerato cementizio armato, mentre la copertura a tetto è costituita da solai in c.a. misti a cotto. La struttura utilizzata, in parte come deposito di foraggi, in parte come sala di attesa prima della mungitura e in parte come sala mungitura, sala vasca da latte e caseificio, bagno, magazzino e cella frigorifera, così come risulta dalle foto in allegato. La struttura della sala mungitura, la sala vasca refrigerante e caseificio, il bagno e il magazzino risulta tampognato, finestrato e provvisto di apposite aperture. Nella sala mungitura di mq 24,20 è collocata la mungitrice meccanica per 12 capi ovini, con 12 gruppi, un punto acqua per le operazioni di pulizia, uno spazio antistante la mungitrice per l'operatore e uno spazio retrostante per le operazioni di manutenzione e di pulizia. Nella sala attigua di mq 12,24 si trova la vasca refrigerante che tramite tubazioni collegate con la mungitrice e previo filtraggio automatico, il latte arriva all'interno della stessa. In questa sala si svolgono anche le operazioni di trasformazione del latte in formaggio e derivanti; in essa troviamo un fornello a gas, un calderone in acciaio inox per il trattamento termico e la coagulazione del latte, un tavolo spersore per favorire la separazione del siero, un tavolo da lavoro in acciaio inox, un punto d'acqua per favorire le operazioni di pulizia; accanto c'è il vano bagno di mq 3 in cui troviamo un piatto doccia, un lavello, un wc. in vetrochina e un motore aspirante per l'aerazione forzata; il magazzino di mq 20,84 è attiguo e serve per le varie esigenze connesse alla produzione di formaggio; le pareti e i pavimenti della sala per la trasformazione del latte, il wc e il magazzino sono rivestite in mattonelle di maiolica, mentre la sala mungitura è rivestita con materiale facilmente lavabile e disinfettabile. L'illuminazione degli ambienti è garantita dalla finestratura. Ai fini di raccogliere le acque del wc, del lavello e quelle delle pulizie degli ambienti, si ricorda che in data 27/06/1997 prot. n. 291, la C.P.T.A. di Enna autorizzava lo smaltimento dei reflui provenienti dalla concimai della stalla.

L'ovile a stabulazione fissa è realizzato con travi continue in fondazione in c.a. e sovrastante struttura metallica in elevazione con capriate e puntoni di falda, con una superiore copertura in lamiera doppio strato del tipo scatolata e tampognature esterne in blocchi di pomice-cemento. All'esterno le facciate sono finite con rinzaffo, sestato, traversato e successivo strato finale di tonachina. L'intonaco interno è costituito da rinzaffo, fratazzato e strato finale di tonachina. Le porte sono in ferro finestre mentre le finestre sono del tipo Vasistas. La pavimentazione è in battuto di cemento con canalette per lo scolo delle urine.

Il fienile è realizzato con travi continue in fondazione in c.a. e sovrastante struttura metallica in elevazione con capriate e puntoni di falda, con superiore copertura in lamiera doppio strato del tipo scatolata. Adiacente al fabbricato si trova un magazzino di mq 23 utilizzato come deposito. L'azienda è di seguito ripartita:

ASTE GIUDIZIARIE
PASCOLO HA 21.04.00
BOSCO HA 0.23.00

PRATO PASCOLO HA 3.06.00
MANUFATTI E TARE HA 0.64.00

ASTE GIUDIZIARIE®

L'intero fondo, attualmente indirizzato all'allevamento di ovini da latte è quindi costituito da:

A) *Terreni agricoli non seminabili, ma destinati al pascolo (Foto 5 e 6). Essi, stanti le loro caratteristiche intrinseche sono così ripartiti:*

A1) Pascolo Arborato. Rappresenta la Superficie Agricola Utilizzabile di maggior pregio del fondo. Le particelle interessate da questa tipologia di coltura sono la 9 per Ha 0.00.72, la 10 per Ha 1.63.64, la 65 per Ha 0.84.60, la 78 per Ha 2.18.00, la 93 ex 53 per Ha 18.19.15. estendendosi complessivamente per 27.86.11 ettari. Il pascolo arborato, annesso all'indirizzo zootecnico dell'azienda permettono agli animali di pascolare e quindi di autoalimentarsi.

A2) Seminativi arborati. Sono costituiti da terreni delle stesse caratteristiche agronomiche dei precedenti, ed essendo in zona montana sono difficili da seminare. Questa categoria di terreni è composta dalle particelle 10 per Ha 0.15.06 e particella 94 ex 83 per Ha 1.66.99 ed interessa una superficie complessiva di 1.82.05 Ha. Tali terreni sono potenzialmente idonei alla produzione di foraggi e cereali autunno-vernini ed al pascolamento.

B) *Fabbricati strumentali all'azienda ubicati nel centro aziendale. L'intero centro aziendale si sviluppa principalmente nella p.lla 92 ex 84 e particella 89 ex 83. I vari corpi/enti facenti parte del centro aziendale verranno di eseguito descritti per funzione, tipologia, numero e gruppo allo scopo di rappresentare in modo sequenziale la composizione ed i più significativi aspetti del complesso produttivo:*



Figura 1. Planimetria del centro aziendale su istantanea tratta dal sito internet Google Hearth

B/T) Fienile Tettoia posizionata nella p.lla 89 ex 83 . Questa tettoia della superficie complessiva di 350 mq è realizzata con travi continue in fondazione in c.a. e sovrastante struttura metallica in elevazione con capriate e puntoni di falda, con una superiore copertura in lamiera doppio strato del tipo scatolata. (foto 1) e (foto 2)



Figura 2. Vista panoramica fienile.

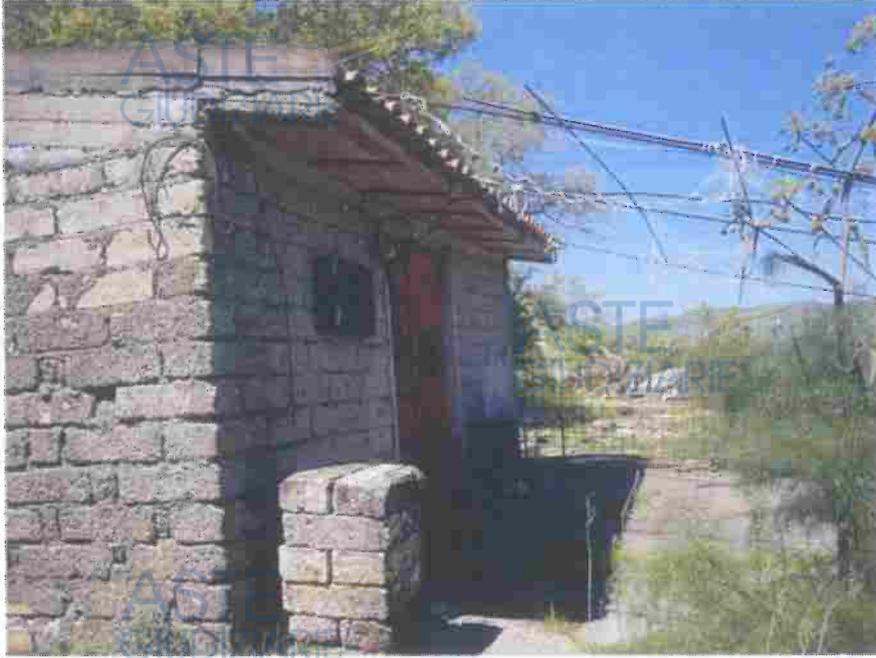


Figura 3 Vista particolare fienile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B/II) Magazzino (p.lla 87 ex 53) tipico della tradizione rurale locale. Tale fabbricato si sviluppa per una lunghezza di 2.80 m ed una larghezza di 2.25 m e risulta in un unico ambiente. Mancano i pavimenti, gli impianti (elettrico, idrico, ecc...), gli intonaci interni ed esterni e successive tinteggiature. (Foto 3, 4, 5 e 6)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4. Vista prospetto centrale magazzino



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 5. Vista prospetto retro magazzino

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 6. Particolare vano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B/III) Minicaseificio e Stalla (p.lla 92 ex 84): questa struttura della superficie coperta complessiva di 424,86 mq comprende: sala mungitura (24,20 mq) foto 7, locali annessi (12,24 mq) foto 8, 9, 10 e 11 ,

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 7. Sala mungitura



Figura 8. Sala lavorazione

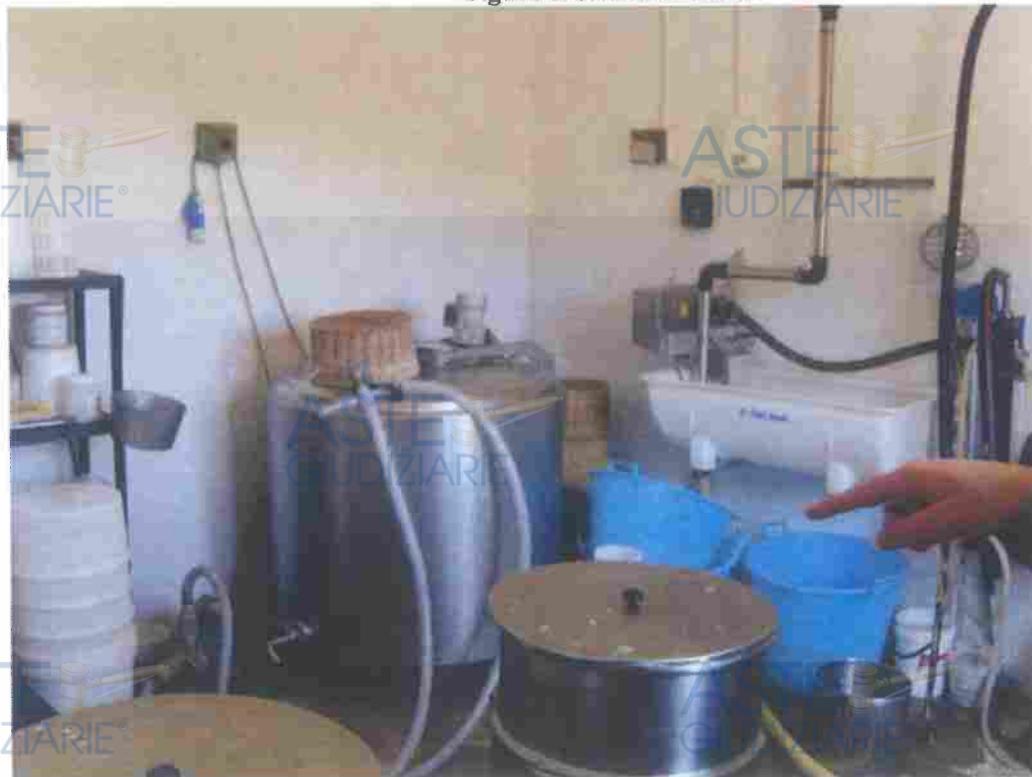


Figura 9. Sala lavorazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 10. Sala stagionatura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 11. Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

sala vasca refrigerante e caseificio 33,08 mq , zone per il ricovero di animali 181,56 mq ,foto 12, 13 e 14.

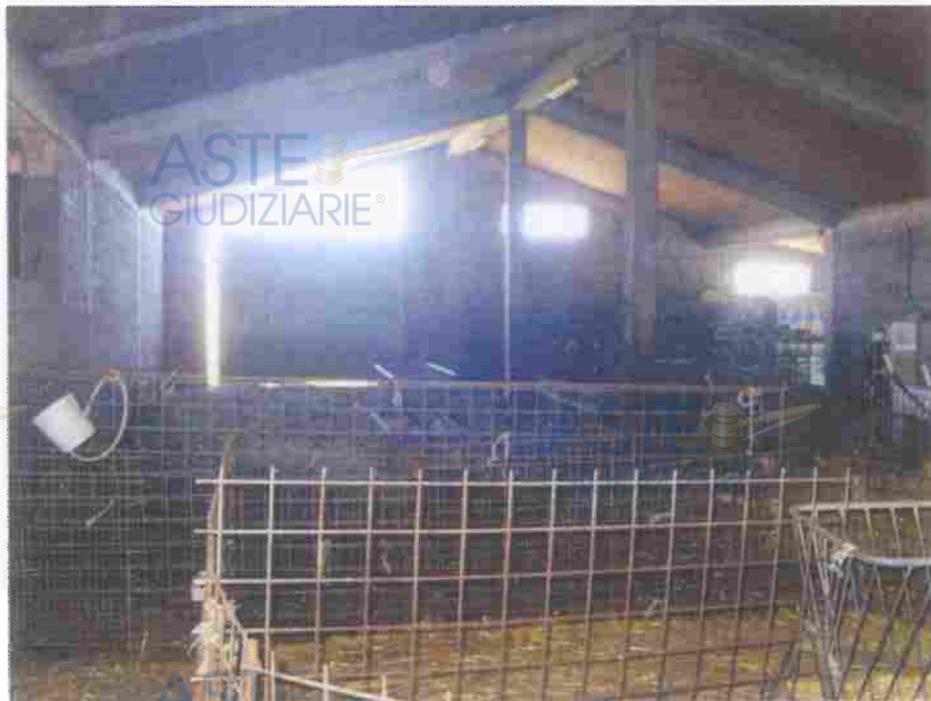


Figura 12. Sala attesa mungitura-zona di alimentazione



Figura 13. Zona di alimentazione

I locali annessi alla sala mungitura comprendono: sala di lavaggio, sala latte, deposito, spogliatoio, n. 1 wc. La struttura portante è in acciaio con pilastri e travi a capriata, poggiante su fondazioni a plinti di calcestruzzo armato; la copertura a due falde è in pannelli coibentati stampati a forma di coppo. Nei locali annessi alla sala mungitura la tamponatura è in muratura ed è intonacata con malta cementizia e rifinitura esterna a tonachina; i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle antiscivolo. Le pareti dei servizi, della sala di lavaggio e della sala del latte sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di circa 2 m e con pittura lavabile nella restante parte. Nella sala mungitura i pavimenti sono costituiti da piastrelle antiscivolo nella fossa operatore e con pavimento industriale nella zona di transito degli animali. I lati sud e nord della sala mungitura e della sala di attesa sono tamponati in muratura per circa la metà dell'altezza ed aperti per la restante parte. Il lato ovest della struttura non è tamponato così come i tre lati delle due zone box poste a Nord e sud della sala di attesa delimitati invece da recinti in tubi metallici e rastrelliere.

Adiacente alla parete nord della sala mungitura è stata realizzata una cisterna interrata con struttura in c.a. per la riserva idrica, della capacità di circa 450 mc. Inoltre è stato realizzato anche un pozzetto interrato anch'esso in struttura in c.a. di 80 mc necessario alla raccolta dei liquami prodotti dagli animali durante la mungitura e nel ricovero temporaneo nelle zone facenti parte di questo corpo.

10. Disponibilità del bene ed eventuali affitti

Su richiesta della sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, si è visionato un contratto d'affitto dal quale si evince che il debitore, in qualità di proprietario concede in affitto per intero il fondo rustico, oggetto di esecuzione immobiliare, della estensione complessiva di ha 25.07.43 [REDACTED], per una durata di 15 anni a decorrere dal 28/09/2010 e sino al 27/09/2025 ad un canone di affitto annuo pari a 900 €.

11. Stima del valore dei beni

Premessa

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del fondo rustico in oggetto, procedere con quello a "valore di mercato". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a parere del consulente, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete fermo restando che nulla esclude compravendite che possano essere determinate dal prezzo che il compratore è disposto a pagare al venditore per avere quel bene, ovvero il prezzo di vendita del bene.

Le indagini di mercato e comparative di condizioni analoghe zonali, effettuate per la valutazione del fondo rustico in questione, hanno tenuto conto della destinazione urbanistica, del tipo di coltivazione effettuata, della disponibilità idrica, della giacitura e fertilità del terreno, della vicinanza a strade ed a centri urbani, del livello di frammentazione del fondo e della viabilità interna; nel caso dei fabbricati sono stati presi in considerazione la tipologia costruttiva, il livello di rifinitura, la vetustà e lo stato di conservazione e manutenzione.

Determinazione del valore del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato le fasi da attenzionare, secondo letteratura, sono le seguenti:

- a) **definizione preliminare:** viene definito un valore medio unitario ideale;
- b) **definizione dei parametri:** vengono definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche oggetto di valutazione oggettiva del valore di mercato del bene;
- c) **comparazione:** viene comparato il valore del bene ideale e il bene oggetto della valutazione attraverso l'applicazione di alcuni coefficienti incrementali o decrementali;
- d) **definizione del valore di mercato:** la risultante del procedimento estimativo che rende tecnicamente accettabile un giudizio di stima basato su comparazioni ed approssimazioni statiche.

Per la valutazione del fondo quindi si è tenuto conto separatamente della superficie agricola e delle costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola. L'indagine di mercato è stata incentrata su fondi simili con stesso ordinamento colturale e si è proceduto in termini comparativi.

Stima

Con riferimento al terreno, pertanto si è ritenuto appropriato eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico comparativo che perviene al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di terreni equiparabili a quello oggetto di stima per consistenza, ubicazioni, caratteristiche ecc.. Sulla base delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dell'accorpamento del fondo, della fertilità e della giacitura del terreno, della viabilità interna, della vicinanza alla strada provinciale e delle strutture, la destinazione urbanistica, si è pervenuto al valore unitario medio di mercato un prezzo di 1,35 €/mq per i terreni vocati a pascoli e di 1,50 €/mq per i terreni vocati a seminativo.

Il parametro correttivo che occorre considerare varia dal valore (1) nel caso di condizioni ideali al valore (<1) nel caso di elementi degradanti e peggiorativi rispetto "all'ideale", al valore (>1) nel caso di elementi migliorativi.

I terreni, in genere, esplicano la loro utilità per un tempo in pratica infinito, pertanto i costi storici di acquisizione hanno in genere un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale. Valore questo che, pertanto, viene determinato attraverso il criterio di stima sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato.

Alla luce di quanto esposto, la sottoscritta ha svolto indagini comparative. Al fine di giungere al più probabile valore di mercato dei terreni agricoli che in larga scala hanno vocazione "prati permanenti e pascoli", si è anche considerato lo studio effettuato dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) che le diverse zone altimetriche in Provincia di Enna e per l'anno 2013 considera un valore variabile tra 2600 euro/ha e 2000 euro/ha. Sebbene i dati ufficiali riguardano l'anno 2013, vista la grave crisi che attanaglia l'agricoltura, i valori non hanno subito alcuna variazione. Il valore che la sottoscritta, attribuisce ai terreni agricoli oggetto di stima è molto prossimo al valore massimo tenuto conto della giacitura e dell'esposizione degli stessi. Inoltre, non si tiene conto dei valori agricoli medi (v.a.m.) poiché agli stessi può farsi riferimento solamente nel caso di esproprio di un'area non edificabile, laddove l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Tanto è vero che il valore agricolo medio è regolamentato dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 articoli 40 e 42

e dall'art. 16 della Legge 22.10.1971 n. 865 e lo stesso è determinato, ogni anno, entro il 31 Gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Alla stregua di quanto fin qui esposto, a parere della sottoscritta, l'attuale valore di mercato che si può attribuire a tutti i terreni agricoli oggetto di stima (unico lotto), risultato medio dell'analisi parametrica, è pari a € 5.000,00 €/ha – vale a dire € 0,50 al mq.

Per quanto sopra viene determinato il valore del terreno pari a:

	Superficie (Ha)	prezzo (€/Ha)	Valore (€)
PASCOLO	21.04.00	0.5	105.200,00
BOSCO	0.23.00	0.5	1.150,00
PRATO PASCOLO	3.06.00	0.5	15.300,00
Totale			121.650,00

Fabbricati

Per quanto riguarda i valori dei fabbricati, da letteratura, in analogia ai terreni, occorre considerare la vetustà, lo stato di funzionalità, il valore di mercato dell'intero lotto su cui insiste il fabbricato, il costo della sistemazione delle aree esterne, il costo di impianti fissi eventualmente presenti. Ciò fatto in ogni caso occorre comparare con beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustanti parametrici.

In riferimento al magazzino (BII), si fa presente che date le precarie condizioni statiche intrinseche del manufatto e del terreno dove è realizzato se ne consiglia la demolizione.

Per il fienile (BI), assimilabile a tettoia di tipo semplice con struttura portante di tipo leggero, con pavimentazione in battuto di cemento, il prezzo unitario vario tra 50 – 70 euro/mq;

Alla struttura (BIII) suddivisa in due blocchi appartenenti anch'esse alla categoria D(10-1) (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), si assegna un valore variabile da 180 a 240 euro/mq.

B/I (p.lla 89 ex 83) , B/II (p.lla 87 ex 53) e B/III (p.lla 92 ex 84) i rispettivi valori vengono così descritti:

	Superficie (mq)	prezzo (€/mq)	Valore (€)
B/I - fienile	350	50,00	17.500,00
B/II magazzino	23	-2000,00	-2000,00
B/III (1) (Sala mungitura, Sala attesa mungitura, deposito formaggi, zona di alimentazione)	364,31	180,00	65.575,8
BIII (2) (Cella frigorifera, Magazzino, vasca refrigerante e lavorazione latte)	60,55	240,00	14.532,00
totale			95.607,8

12. Indicazione dei lotti di vendita

La sottoscritta, considerata l'estensione, l'accorpamento delle particelle, le strutture e gli apprestamenti produttivi presenti nel fondo ha ritenuto giusto non procedere alla frammentazione in più lotti del bene in questione.

13. Divisibilità del bene

Tutti i beni sono di proprietà del debitore esecutato in regime di comunione legale dei beni pertanto non occorre effettuare alcuna divisione.

14. Assoggettabilità dei beni all'I.V.A.

I beni oggetto della vendita all'asta non sono soggetti ad I.V.A.

15. Corrispondenza tra atto di pignoramento e nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.

16. Conclusioni

RIEPILODO DEL VALORE DI STIMA DEL FONDO:

	VALORE STIMATO
TERRENI	121.650,00
FABBRICATI	95.607,8
totale	217.257,8

La sottoscritta dott. agr. Valeria Di Mulo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ritiene, con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ed ulteriore integrazione e chiarimento.

Documentazione visionata

La documentazione analizzata e su cui si è ragionato per arrivare al più probabile valore del bene è la seguente:

- Visura catastale per soggetto del sig. [REDACTED];
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. Pervenuto al tribunale di Enna in data 18/03/2015;

- e) Certificato di destinazione urbanistica delle particelle in causa;
- f) attestazione del Comune di Troina che per i fabbricati riportati al catasto al foglio n° 70 con le particelle nn. 87-89 non è stata riscontrata nessuna pratica edilizia;
- g) lettera di trasmissione progetto al Comune di Troina Pratica n° 8079 "Costruzione di un fabbricato da destinare a minicaseificio da realizzare in c/da Lupo-S. Gregorio" prot. 15638 del 4/12/1998 (C.E. 02/02/1999 parere favorevole a condizione che il nuovo fabbricato sia realizzato ad una distanza di 20 metri dall'esistente);
- h) richiesta rilascio concessione edilizia di costruzione al comune di Troina di un edificio rurale da destinare a minicaseificio prot. n° 9353 del 23/12/1994;
- i) comunicazione delle prescrizioni del comune di Troina alla ditta relativa a lavori di costruzione di un fabbricato da destinare a minicaseificio in c/da Lupo-S. Gregorio prot. n° 15638 pratica 8079 del 22/02/1999;
- j) comunicazione Regione Siciliana Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Enna al comune di Troina, al distaccamento forestale di Troina, e al Sindaco della richiesta assunta al n° 3286 di prot. del 05/03/99 relativa al rilascio del N.O. ai fini del vincolo idrogeologico per l'esecuzione dei lavori di movimento terra, esitata con l'indicazione del vincolo di inedificabilità dettato dall'art. 10 della L.R. 16/96 del 30/07/1999;
- k) Disegni architettonici- pianta, prospetti e sezioni- relazione tecnica descrittiva di "lavori di costruzione di un edificio da destinare a minicaseificio aziendale "c/da Lupo S.Gregorio" Agro di Troina a firma dell' [REDACTED] (L.r. 25/03/1986 n. 13 e L.r. n. 25/93);
- l) Comunicazione prescrizioni della commissione edilizia del Comune di Troina, nella seduta del 25/01/2007, allo Sportello Unico Attività Produttive relativa a richiesta di Concessione Edilizia per "costruzione ovile, fienile e ristrutturazione fabbricati esistenti per adibirli a caseificio ed adeguamento scarichi nell'azienda agricola in c/da "San Gregorio- Cota" alla ditta prot. 440/06 pratica edilizia n. 10182 del 05/02/2007;
- m) Parere igienico sanitario Azienda Unità Sanitaria Locale n° 4 del dipartimento di Prevenzione- Servizio Igiene e Sanità Pubblica- Presidio sanitario di Troina con prot. 376 del 02/11/2007 relativa alla costruzione di "un ovile, di un fienile e ristrutturazione dei fabbricati esistenti per adibirli a caseificio nel fondo dell'azienda agricola in c/da San Gregorio-Cota" Art. 18 quater l. 109-1994 come recepita dalla L.R. n. 7 2002 Por-Sicilia Mis. 4.06 Azione 1 - parere favorevole alla realizzazione delle opere e all'adeguamento degli scarichi esistenti (prot. 376 del 26/09/2007);
- n) Relazione tecnico-agronomica, piante-prospetti e sezioni - rilascio concessione edilizia - a firma dell' Agr. S. Rizzo - Progetto per "Investimenti aziendali per l'irrobustimento delle filiere agricole Zootecniche" P.O.R. Sicilia 2000/2006; Misura 4.06 -Azione 2 -anno 2005. Visto Servizio Igiene Pubblica 29-09-2007.
- o) Comunicazione con richiesta di integrazioni del SUAP all'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica e alla ditta prot. n° 440 del 09/08/2006 in risposta alla nota del 06/03/2006 relativa alla pratica 10.182 con oggetto "Richiesta autorizzazione edilizia per la costruzione ovile, fienile e ristrutturazione fabbricati esistenti per adibirli a caseificio e adeguamento degli scarichi nell'azienda agricola ubicata in c.da San Gregorio-San

ASTE
GIUDIZIARIE®

Paolo. Misura 4.06 – Investimenti aziendali per l'irrobustimento delle filiere agricole e zootecniche Azione 2. (C.E. Del 25/01/2007 parere favorevole);

- p) Autorizzazione di agibilità (dal 20/05/2014) rilasciata dal Comune di Troina, per i lavori per la costruzione e il cambio di destinazione d'uso del fabbricato sito in C/da "San Gregorio", da adibire a minicaseificio, deposito foraggi e sala di attesa mungitura, riportato in catasto al foglio 70 p.lla 92, piano terra di C/da "San Gregorio, cat. D/10, fabbricati per funzioni produttivi connesse alle attività agricole, conformi alla C.E. N° 8268/30/96 dell'11/04/1996 e provvedimento Autorizzativo Unico del n° 81 del 18/11/2013;
- q) Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 06/03/2014.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Enna li, 15/06/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®



(Dott. Agr. Valeria Di Mulo)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®