

QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente precisa ed evidenzia sin da subito che per il compendio pignorato de quo non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziali civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato de quo ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.41515/33587 in data 26 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Palermo del 30 luglio 2024, numero di repertorio 8770, a favore di OMISSIS. sede Biella (BI), codice fiscale 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro OMISSIS sede Monreale (PA), codice fiscale 06275110820, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.49138/5194 in data 19 novembre 2015, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Marretta Vincenzo di Palermo (PA) del 17 novembre 2015, numero di repertorio 27953/13046 - Importo totale € 600.000,00 - Importo Capitale € 300.000,00 - durata 10 anni, a favore di OMISSIS sede Biella (BI), codice fiscale 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro OMISSIS sede Monreale (PA), codice fiscale 06275110820, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

(cfr documentazione in atti - relazione notarile)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie riscontrate (meglio descritte in risposta al quesiti sopra riportati), mediante interventi di rimessione in pristino (per gli abusi non sanabili), presentazione di una S.C.I.A. o P.d.C. (c.d. tardiva e/o in sanzione), aggiornamento castale (D.O.C.F.A.) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti, redazione di A.P.E. (solo se necessario) ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.): importo calcolato a corpo (prudenzialmente) ed in forma percentuale da detrarre al valore di stima pari a

*** 20%**

*** Importo calcolato a corpo che tiene conto della regolarizzazione delle difformità riscontrate per il compendio immobiliare de quo, nonché degli interventi di rimessione in pristino, il tutto comprensivo delle relative spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti, spese varie ecc... il tutto a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione"). Detto importo tiene altresì conto degli oneri necessari per lo smaltimento delle coperture in eternit nonché di ulteriori materiali c.d. pericolosi che dovrà essere eseguito esclusivamente da aziende specializzate ed autorizzate. Si precisa infine che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, tiene conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti la redazione della S.C.A., ivi compreso il rilascio delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, nonché di eventuali imprevisti dettati da ulteriori criticità e/o difformità allo stato attuale non riscontrabili sulla scorta della documentazione visionata.**

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. evidenzia che il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato

catastralmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il diritto sul bene è di proprietà (piena proprietà 1/1) in testa alla società esecutata.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. evidenzia che il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastralmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In risposta al presente quesito si evidenzia che per il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastralmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), non si hanno spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastralmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta. Successivamente, adotterò anche il metodo analitico con la stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione. I valori così ottenuti saranno quindi mediati al fine di individuare il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare oggetto di stima.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona

in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
 - le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
- tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Metodo analitico (stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione)

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame (azienda agricola - masseria zootecnica), avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta evidenti caratteristiche di non ordinarietà, considerata la ridotta "dinamicità" del mercato immobiliare a destinazione "produttiva", lo scrivente applicherà il criterio del valore di ricostruzione deprezzato. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione, tenendo conto della vetustà e dello stato di manutenzione dei fabbricati.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad es. per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25%

mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/18, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

A - Valutazione metodo sintetico - comparativo

Tab. Valutazione fabbricati

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K ₁	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Corpo A - Sub. 7	250 ÷ 500	380 ÷ 530	400,00	0,85	340,00
Corpo B - Sub. 5	200 ÷ 400	225 ÷ 305	250,00	0,75	190,00
Corpo C - Sub. 6	200 ÷ 400	225 ÷ 305	250,00	0,75	190,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame (Monreale), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2025 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel territorio del Comune di Monreale - con destinazione d'uso analoga a quelli da stimare.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K₁" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

Tab. Valutazione terreni

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	V.A.M. ² €/Ha	Valore medio di mercato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Terreno - Fg. 185 - Part.IIe: 201-205-205-268-269	1,00 ÷ 2,00	8.650 seminativo	1,00	0,80	0,80

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame, che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI-VAM) riferiti ultimo periodo disponibile, per immobili ricadenti nel territorio del Comune di Monreale (Pa).

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici degli stessi (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari ed impianto di riscaldamento), nonché di tutte le eventuali pertinenze (aree esterne, spiazzi, aiuole ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.IIa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.IIe 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

- Corpo A (abitazione) - Sub. 7**

Superficie commerciale complessiva pari a 168,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 340,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 57.120,00

- Corpo B (stalla) - Sub. 5**

Superficie commerciale complessiva pari a 655,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 190,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 124.450,00

• **Corpo C (magazzino/fienile) - Sub. 6**

Superficie commerciale complessiva pari a 590,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 190,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 112.100,00

Sommano € 293.670,00

- A detrarre:

oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)

20% di € 293.670,00 pari a - € 58.734,00

Sommano € 234.936,00

Sommano in c.t. (Corpi A + B + C) € 235.000,00

• **Appezzamento di terreno (part.lla 201-204-205-268-269)**

Superficie catastale complessiva pari a Ha 09.38.08 (pari a 93.808 mq) che per il prezzo medio unitario di € 0,80/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 75.000,00

Sommano (terreni) € 75.000,00

A - Valore di mercato del compendio pignorato (in c.t.) € 310.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trov.

B - Valutazione analitica - valore di ricostruzione

Il criterio del valore di ricostruzione stima il valore di mercato sommando il valore del terreno a un costo di ricostruzione del fabbricato, al quale si sottrae un deprezzamento dovuto a obsolescenza fisica, funzionale ed economica. In sostanza, si calcola quanto costerebbe costruire un immobile identico oggi e poi si sconta questo valore in base all'usura e all'obsolescenza dell'edificio esistente.

CRITERIO GENERALE: STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (V_{TR})

Il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione" consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

VALORE DEL LOTTO (V_M) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = [CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

dove

V_m = Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

CA = Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)

CC = Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)

Of = Oneri finanziari

Up = Utile del promotore

Δ = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (oneri finanziari e costo delle opere di idoneizzazione dell'Area). Al riguardo si precisa quanto appresso:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia breve;

- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, non verrà considerato quello relativo all'obsolescenza funzionale, in quanto ritenuto non sussistente.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area). In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ($V_n = C_c + U_p$); successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale $p\%$ del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante. Sulla base di quanto sopra avremo:

$$V = C_{AA} + V_N \text{ con } C_{AA} = p\% V \text{ da cui } V_N = V \times (1 - p\%)$$

Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da:

$$C_{AA} = V_N / (1 - p\%) - V_N$$

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale $p\%$, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura dell'10%

ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oltre ad oneri fiscali e di imposta. Al riguardo si ipotizza una percentuale complessiva pari a 20%.

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione: nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...). I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti sulla scorta del vigente prezzario regionale per tipologie edilizie simili a quella in esame, con l'ausilio di fonti e/o dati comunemente reperibili, oltre che da personale esperienza. Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali e gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa. Nello specifico, il Corpo A si considera assimilabile ad una fabbricato residenziale per il quale è stato stimato (prudenzialmente) un costo di costruzione pari a € 750,00/mq; i Corpo B e C si considerano invece assimilabili a capannoni industriali (finalizzati a deposito ed allevamento), per i quali è stato stimato (prudenzialmente) un costo di costruzione pari a € 400,00/mq. Detti costi sono stati a sua volta opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica (cfr tab. appresso riportata). Infine, per la sistemazione delle aree esterne (spianamenti, livellamenti, viali, spiazzi, parcheggi, accessi, muretti, recinzioni ecc...), in relazione alla complessiva estensione del fondo oggetto di intervento è stato stimato (prudenzialmente) un valore complessivo di € 25.000,00.

Compendio immobiliare pignorato (fondo rustico con fabbricati)	Valore rilevato €/mq	Coeff. ¹ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ² €/mq
Corpo A (abitazione) - Sub. 7	750,00	0,80	600,00
Corpo B (stalla) - Sub. 5	400,00	0,80	320,00
Corpo C (magazzino/fienile) - Sub. 6	400,00	0,80	320,00

TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	
Costo superfici coperte:	
Corpo A - 168,00 mq x 600,00 €/mq = € 100.800,00 pari in c.t. a = € 100.000,00	€ 500.000,00
Corpo B - 655,00 mq x 320,00 €/mq = € 209.600,00 pari in c.t. a = € 210.000,00	
Corpo C - 590,00 mq x 320,00 €/mq = € 188.800,00 pari in c.t. a = € 190.000,00	
Costo superfici scoperte	€ 20.000,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	€ 520.000,00

COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli oneri di urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

Oneri di urbanizzazione

- Nel caso in esame (attività produttiva), tenuto conto dell'effettiva superficie coperta gli oneri di urbanizzazione (prudenzialmente) si assumono pari in c.t. a € 10.000,00

Costi di gestione dell'operazione

- Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, detti oneri, prudenzialmente, si assumono pari al 10÷15% del Costo Tecnico di Costruzione. Secondo tale incidenza percentuale adottata, detti costi ammontano a: $O_p = 10\% \times € 525.000,00$ pari in c.t. a € 50.000,00

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali costi si assumono pari, prudenzialmente, al 2,0% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Secondo tale incidenza percentuale tali costi risultano pari in c.t. a: $S_G = € 10.000,00$

- Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati. Avremo pertanto in c.t.: $S_c = € 5.000,00$

RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	
Costo superfici coperte	€ 500.000,00
Costo superfici scoperte	€ 20.000,00
A - TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	€ 520.000,00
Oneri di urbanizzazione	€ 10.000,00
B - TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 10.000,00
Oneri professionali	€ 50.000,00
Oneri per allacciamenti e spese generali	€ 10.000,00
Oneri di commercializzazione	€ 5.000,00
C - TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 65.000,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI (A+B+C)	€ 595.000,00

UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore (ndr il promotore, incassando a

fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati). Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato; nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta (per ovvie ragioni) al momento sconosciuta, la determinazione dello stesso sarà effettuata in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene (prudenzialmente) pari al 10% e cioè: $U_p = 10\% \times € 595.000,00$ pari in c.t. a $€ 60.000,00$

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

Nel corso della sua vita ogni bene immobile subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

V_n è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

V_d è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come detto, verrà considerato il deprezzamento relativo al deterioramento fisico.

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO ESCLUSA L'AREA (V_N)

Ai fini del calcolo del deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati. Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura. La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, tiene conto della somma di tutti i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile, applicando a ciascuna categoria formule di natura empirica che tengono conto della vita utile, dell'età apparente, dell'incidenza % sul costo di costruzione complessivo ecc... Estrapolando le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture, impianti ecc...), in relazione alla durata della vita utile (da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento), considerato l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'intero compendio immobiliare pignorato de quo, a parere dello scrivente (prudenzialmente) il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato risulta pari a 30%.

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda ed alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di immobili è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della dimensione del complesso e della specifica destinazione (azienda agricola - masseria zootecnica). Alla luce di quanto sopra esposto, a fronte di evidenti difficoltà di vendita (soprattutto nel breve periodo), a parere dello scrivente (prudenzialmente) il coefficiente di deprezzamento da applicare risulta pari al 30%.

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto precedentemente riportato/calcolato il costo dell'area ed i relativi oneri risultano pari a:

$$C_{AA} = V - V_n = V_n / (1 - p\%) - V_n = (€ 595.000,00 / 0,90) - € 595.000,00 = € 66.111,11 \text{ pari in c.t. a } € 65.000,00$$

$$O_A = 20\% C_{AA} = 0,20 \times € 65.000,00 = € 13.000,00$$

$$C_A = C_{AA} + O_A = € 65.000,00 + € 13.000,00 = € 78.000,00$$

VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, risulta pari a

$$V_M = C_A + CC + U_P - \Delta$$

$$V_M = € 78.000,00 + € 595.000,00 + € 60.000,00 - (€ 595.000,00 \times 0,30) - (€ 595.000,00 \times 0,30) = € 376.000,00$$

pari in c.t. a:

$$V_M = € 375.000,00$$

B - RIEPILOGO (Metodologia indiretta/analitica)

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.Illa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.Ile 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

• **Valore di mercato Part.Illa 184/56-7 (Corpi A+B+C):** € 375.000,00

- A detrarre:

oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)

20% di € 375.000,00 pari a - € 75.000,00

Sommano in c.t. (Corpi A + B + C) € 300.000,00

• **Appezamento di terreno (Part.Ile 201-204-205-268-269)**

Superficie catastale complessiva pari a Ha 09.38.08 (pari a 93.808 mq) che per il prezzo medio unitario di € 0,80/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 75.000,00

Sommano (terreni) € 75.000,00

B - Valore di mercato del compendio pignorato (in c.t.) € 375.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova

RIEPILOGO VALORI

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.Illa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.Ile 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

A - Valore di mercato (stima sintetica-comparativa) € 310.000,00

B - Valore di mercato (stima analitica) € 375.000,00

Valore (medio) di mercato del compendio pignorato de quo € 342.500,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore **riduzione pari al 5/%** (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico)

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.Illa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.Ile 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

Valore di mercato € 342.500,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato - € 17.125,00

Sommano € 325.375,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in c.t.) € 325.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RIEPILOGO QUOTE:

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.Illa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.Ille 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

Valore di mercato complessivo (prezzo base d'asta) € 325.000,00

Quota pignorata in testa alla soc. esegutata (1/1) € 325.000,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il diritto sul bene è di proprietà (1/1) in testa alla debitrice esegutata.

Esaminato e descritto il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastalmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. ritiene che, allo stato attuale, **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità e lo stesso, come detto, costituisce un lotto unico già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.**

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 10/11/2025

L'Esperto Stimatore / C.T.U.

Ing. Salvatore Vivirito



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.