

TRIBUNALE DI SCIACCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marchese Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 36/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
TITOLARITÀ	5
CONFINI	5
CONSISTENZA	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	7
PRECISAZIONI	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	9
STATO DI OCCUPAZIONE	9
PROVENIENZE VENTENNALI DEGLI IMMOBILI	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE	10
REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	12
CALCOLO DEL VALORE STIMATO	17
CONCLUSIONI	20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 25/03/2016, il sottoscritto Ing. Marchese Salvatore, con studio in Via Pier Luigi Da Palestrina, 40 - 92018 - Santa Margherita di Belice (AG), E-mail ing.salvatoremarchese@gmail.com, Tel. 338 4812210, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Marasà Filippo presso il Tribunale di Sciacca.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili;

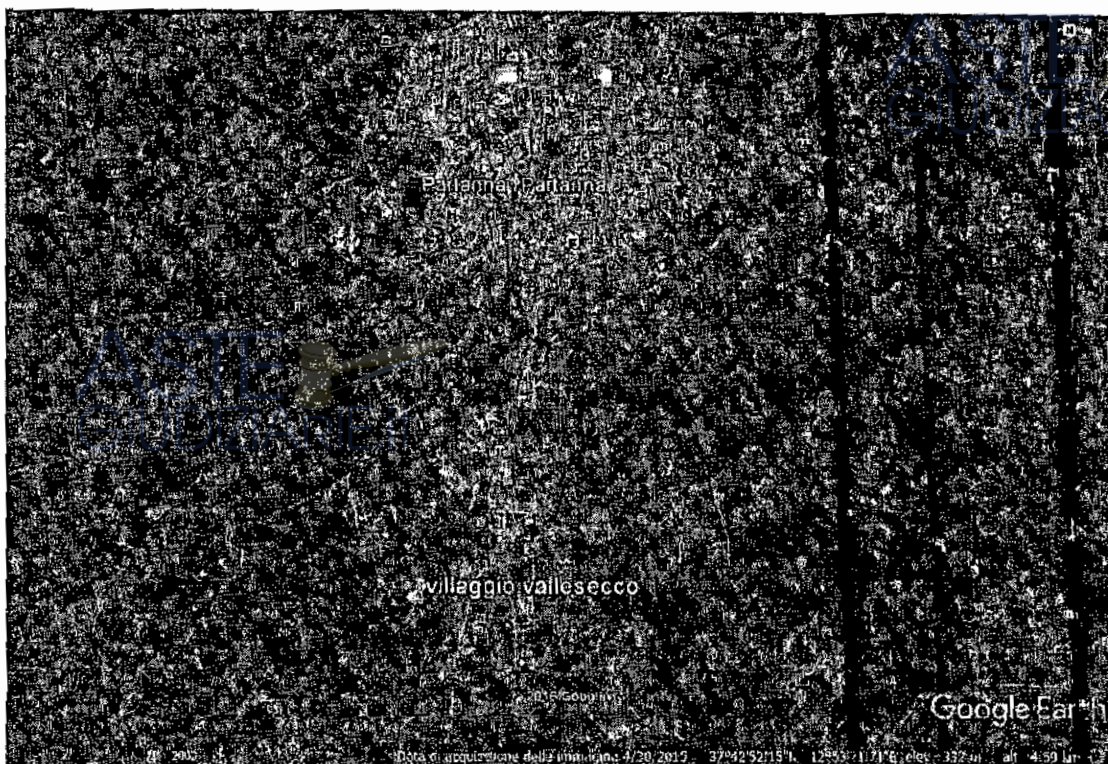
- Terreno agricolo censito al C.T. al foglio 64 particelle 606
 - 1) porzione AA qualità Uliveto Classe 3 Ha 0.13.69 con R.D. € 7,42 e R.A. € 6,01
 - 2) porzione AB qualità Mandorleto Classe 2 Ha 0.21.81 con R.D. € 14,08 e R.A. € 7,88
- Terreno agricolo censito al C.T. al foglio 64 particelle 613 di qualità Uliveto Classe 3 di Ha. 0.09.25 con R.D. € 5,02 e R.A. € 4,06
- Terreno agricolo censito al C.T. al foglio 64 particelle 428
 - 1) porzione AA qualità Seminativo Classe 3 Ha 0.01.72 con R.D. € 0,53 e R.A. € 0,72
 - 2) porzione AB qualità Uliveto Classe 3 Ha 0.00.4B con R.D. € 0,26 e R.A. € 0,21
- Abitazione iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Partanna (TP), foglio di mappa n.64, parricella 580 di Categ. A/3 Classe 5 di vani 6 T-1° con una Rendita Catastale di € 464,81, (Geografiche: N 37°42' 18,58", E 12° 52' 55,30")

Ciò è rilevabile da visura catastale richiesta all'Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio dei Servizi Catastali, in data 15/09/2016, in cui si evince che entrambe i fabbricati sono intestati agli eseguiti Sig. "A" e Sig. "B"

DESCRIZIONE

Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è sito nell'agro del Comune di Partanna ed è situato, in C/da Vallesecco, in una posizione non molto distante dal centro del paese (vedi immagine google). Ricade in zona territoriale omogenea E.1 del PRG del Comune di Partanna.



Il sito è facilmente raggiungibile percorrendo la Via Castelvetro in direzione Sud andando verso lo scorrimento veloce Sciacca-Castelvetro. Al sito si accede dalla Via Castelvetro attraverso una strada interpodereale che conduce direttamente al fabbricato di proprietà degli esecutori Sig. "A" e Sig.ra "B"

Inizio delle operazioni peritali

Il giorno 24 Settembre del 2016 alle ore 10,00 in Partanna e precisamente sui luoghi siti nel Villaggio Vallesecco, come precedentemente comunicato con lettera raccomandata alle parti, il sottoscritto CTU accompagnato dal praticante Geom. Giuseppe Marchese e dall'Ing. Vitalba Accidenti collaboratrice, iniziava le operazioni peritali. Sul sito oggetto dell'indagine era presente il Sig. "A", mentre risultavano assenti l'Avv. [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED] L'Avv. [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED] risultavano altresì assenti la Sig. "B" coniuge dell'esecutore ed il Sig. "C" loro figlio.

Il Sig. "A" si qualificava come esecutore mentre il sottoscritto si qualificava come CTU nominato dal Giudice Dott. Filippo Marasà che aveva il compito di visionare i beni immobili oggetto del pignoramento onde poter effettuare una valutazione degli stessi.

Il Sig. "A" a richiesta del CTU consentiva l'accesso all'immobile al sottoscritto ed ai suoi collaboratori Geom. Giuseppe Marchese e Ing. Vitalba Accidenti il quale alla costante presenza dello stesso Sig. "A", hanno provveduto ad effettuare il necessario rilievo metrico e fotografico, nonché hanno provveduto a controllare gli impianti in genere e verificare la rispondenza dei luoghi con la planimetria catastale richiesta in data 15/09/2016 all'Ufficio del Territorio. Dal riscontro effettuato non si evidenziano delle modifiche ad eccezione dell'esistenza nella parte antistante al fabbricato di una tettoia.

Alle ore 10,45 dopo aver terminato tutte le operazioni ed aver stilato il prescritto verbale la seduta viene tolta dopo aver consegnato copia del verbale al Sig. "A".

Pertanto alla luce di quanto riscontrato l'immobile che sostanzialmente è un unico lotto è costituito da due beni.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Partanna (TP) - Villaggio Vallesecco censiti in C.T. al foglio di mappa 64 part.lla 606-613-428 per complessivi Ha. 0.46.95.
- **Bene N° 2** - Fabbricato ubicato a Partanna (TP) - Villaggio Vallesecco censito al N.C.E.U. al foglio 64 part.lla 580 con mq. 655 di terreno pertinenziale e strada di accesso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Terreni ubicati a Partanna (TP) - Villaggio Vallesecco censiti in C.T. al foglio di mappa 64 part.lla 606-613-428 per complessivi Ha. 0.46.95

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime comunione legale dei beni patrimoniali

Bene N° 2 - Fabbricato ubicato a Partanna (TP) - Villaggio Vallesecco censito al N.C.E.U. al foglio 64 part.lla 580 con mq. 625 di terreno pertinenziale e strada di accesso.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime comunione legale dei beni patrimoniali

CONFINI

Gli immobili di proprietà del Sig. "A" e della Sig.ra "B" oggetto della valutazione, si trovano ubicati nell'agro del Comune di Partanna, confinano:

Bene N° 1 con proprietà

Bene N° 2 con la stradella di accesso, con

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Terreni ubicati a Partanna (TP) - Villaggio Vallessecco censiti in C.T. al foglio di mappa 64 part.ile 606-613-428 per complessivi Ha. 0.46.95

4. Immobili siti nel Comune di PARTANNA (Codice C.34*) - Estratto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Rendito	Da 1 derivati da	Dati ulteriori
						ha a/c		Dominicale Euro 7,42	Agrario Euro 6,01	
1	64	606		AA	OLIVETO	3	13	69		
				AB	MANDORLETO	2	21	81		
1	64	612			OLIVETO	3	89	15		
								Euro 6,01 L. 9.913	Euro 4,96 L. 7.563	

3. Immobili siti nel Comune di PARTANNA (Codice C.34*) - Estratto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Rendito	Da 1 derivati da	Dati ulteriori
						ha a/c		Dominicale Euro 0,51	Agrario Euro 0,12	
1	64	613		AA	SEMINATO	3	01	72		
				AB	OLIVETO	3	89	15		

Bene N° 2 - Fabbricato situato in agro di Partanna C/da Vallessecco costituito da piano scantinato e piano terra

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,22 mq	97,07 mq	1,00	97,07 mq	3,00 m	Terra
Veranda	57,62 mq	57,62 mq	0,30 fino a 25,00 mq e 10% quota eccedente	10,7 mq	H _{max} = 2,75 m	Terra
Cantina	30,30 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	1,80 m	Cantina
Terreno pertinenziale		658 mq	10% fino alla sup. U.I. 2% quota eccedente	20,127 mq		
Totale superficie convenzionale:				137,397 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				137,397 mq		

L'immobile è adibito ad abitazione stagionale degli 'esecutati Sig. "A" e Sig.ra "B" ed è di loro esclusiva proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1982 ad oggi 01/10/2016	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 580 Categoria A/3 CLS, Cons. 101 mq. Escluse aree scoperte Rendita € 464,81 Piano T-S1
Dal 08/07/1982 ad oggi 01/10/2016	**** Ommissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 606 • Porz. AA Uliveto Cl. 3 Ha 0.13.69 R.D. € 7,42 R.A. € 6,01 • Porz. AB Mandorleto Cl. 2 Ha 0.21.81 R.D. € 14,08 R.A. € 7,88
Dal 08/07/1982 ad oggi 01/10/2016	**** Ommissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 613 • Uliveto Cl. 3 Ha 0.09.25 R.D. € 5,02 R.A. € 4,06
Dal 08/07/1982 ad oggi 01/10/2016	**** Ommissis ****	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 428 • Porz. AA Seminativo Cl. 3 Ha 0.01.72 R.D. € 0,53 R.A. € 0,27 • Porz. AB Uliveto Cl. 3 Ha 0.00.48 R.D. € 0,26 R.A. € 0,21

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Catastali del fabbricato

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	580			A3	5	6 vani	101,00	€ 464,81	T-S1	0

Corrispondenza catastale

Allo stato attuale non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale richiesta all'Ufficio del Catasto in data 15/09/2016 e lo stato dei luoghi; la difformità scaturisce da modifiche apportate dagli esecutati presuntivamente dopo che è stata rilasciata la concessione in sanatoria del fabbricato censito al C.E.U. al foglio 64 particella 580 con la realizzazione di una tettoia della superficie di 57,62 mq.

Per poter effettuare l'aggiornamento al Catasto è necessario sanare l'immobile per l'abuso commesso e con la realizzazione della tettoia e procedere alla stesura di nuova planimetria a mezzo DOCFA per le modifiche avvenute.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati effettuate delle ricerche circa la provenienza dei suddetti beni, è stata richiesta la concessione dell'immobile al Comune di Partanna e sono state effettuate delle visure ipotecarie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili di proprietà del Sig."A",e della Sig."B" sino alla data del 30/06/2014 risultavano di loro esclusiva e piena proprietà e di libera disponibilità, senza alcun vincolo, peso, censo livello , onere reale , servitù passiva e vincoli di Piano Regolatore e di qualsiasi natura , iscrizioni , trascrizioni annotazioni ed annotamenti che potevano pregiudicare la piena proprietà e libera disponibilità ad eccezione delle formalità della ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo per la concessione a garanzia del mutuo contratto con atto del 27/11/2008 Rep. n. 19916 Raccolta 9767 presso Notaio Cancemi Giovanni in Castelvetrano, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili di Trapani e Marsala , a favore della [REDACTED] iscritta al

iscritta al Registro delle Imprese al n. 193, nella qualità di cessionaria ai sensi e per gli effetti dell'art.90 comma rr, D. Lgs. 385/ 1993 delle attività e delle passività già costituenti l'azienda bancaria della [REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa, oltre ipoteca giudiziale in data 28/04/2015 a [REDACTED]

in favore della [redacted] rivamente
domiciliata in Trapani presso lo studio dell'avv. [redacted] ntro gli
esecutati Sig. "A" e Sig. "B".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui al foglio 64 particella 580 situato all'interno dei piccoli appezzamenti di terreno di proprietà degli esecutati Sig. "A" e Sig.ra "B" ha il suo fronte principale esposto Nord-Est e direttamente collegato con la stradella di accesso a detti fondi.

Il fabbricato ha un'altezza massima di mt. 3.00, le strutture verticali sono costituite da muratura portante in conci di tufo dello spessore di cm. 30 circa rifinite esternamente con intonaco grezzo, mentre i solai di copertura ed intermedi sono in latero-cemento dello spessore di cm. 20, la copertura è a tetto piano non praticabile.

Anteriormente al fabbricato sul fronte principale è stata realizzata un tettoia in muratura sormontata da copertura costituita da tegole marsigliesi.

Le pareti interne anche esse dello spessore di cm. 30 circa sono rifinite con tonachina e tinteggiate, in alcune stanze presentano segni di muffa dovuta alla formazione di condensa sulle pareti.

La pavimentazione interna è in ceramica e si presenta in ottimo stato. Gli infissi esterni sono in metallo con tapparelle in PVC, mentre quelli interni sono in legno e del tipo tamburato. Tutti gli impianti esistenti, quale quello elettrico idrico e fognario sono perfettamente funzionanti ed in buone condizioni e sono stati realizzati con tubazione sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono occupati ed usati dagli esecutati Sig. "A" e Sig.ra "B"

PROVENIENZE VENTENNALI DEGLI IMMOBILI

Periodo	Proprietà	Trascrizione a favore			
Dal 26/03/2008	**** Omissis ****	Atto Amministrativo - Concessione edilizia n. 64/2008/SAN			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Partanna	14/03/2008	64/2008	
Dal 08/07/1982	**** Omissis ****	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tumbarello Rosario	08/07/1982	17136	0
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Castelvetro	20/07/1982	2981	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE

Dalle Visure Ipotecarie effettuate presso L'Agenzia Del Territorio di Trapani per il periodo dal 01/01/1980 al 01/10/2016, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio il 17/07/1982
Registro particolare 12943
Registro particolare 14805
Atto tra vivi - Compravendita
Soggetti acquirenti : Sig.ra "B" e Sig."A"
Rogante Notaio Rosario Tumbarello
Beni acquistati : Terreno sito in Contrada Vallesecco foglio 64 part.ile 530 - 427 e 428
- Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio il 26/03/2008
Repertorio 64/2008 del 14/03/2008
Pubblico Ufficiale : Comune di Partanna (TP)
Atto amministrativo: Concessione edilizia per immobili siti in Partaona

TRASCRIZIONI CONTRO

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio il 02/12/2008
Reg. gen. 33140 - Reg. part. 6698
Capitale : € 120.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro Sig."A" e Sig.ra "B" datori di ipoteca e garanti del Sig. L. Mutuante
Rogante: Dott. GIOVANNI CANCEMI, Notaio in Castelvetro (TP)
Data: 27/11/2008
N° repertorio: 19616
N° raccolta: 9767

Note: Oggi per la [REDACTED]
Partanna, [REDACTED] Società
Cooperativa, con sede legale in Alcamo (TP), in Via Vittorio Emanuele II n. 15/17 [REDACTED]
[REDACTED] iscritta al Registro delle
Imprese al n. 193, nella qualità di cessionaria ai sensi e per gli effetti dell'art.90 comma
rr, D. Lgs. 385/1993 delle attività e delle passività già costituenti [REDACTED]
della [REDACTED] in liquidazione
coatta amministrativa.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante dal Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Trapani il 19/01/2015
Descrizione : Atto Giudiziario del 01/07/2014
Numero Repertorio 197/2014
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Sciacca
Capitale € 10.811,03
A favore di [REDACTED]
Contro Sig."A" e Sig.ra "B" datori di ipoteca e garanti del Sig."C" Mutuante e della Sig.ra "D"

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a [REDACTED]
Descrizione : Atto Giudiziario del 13/12/2013
Numero Repertorio 4643/2013
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Sciacca
Capitale € 31.297,05
A favore di: [REDACTED]
Contro Sig."A" e Sig.ra "B"

- **Ipoteca Giudiziale** derivante dal Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Trapani il 01/06/2015
Descrizione : Atto Giudiziario del 20/05/2015 Verbale pignoramento immobili
Atto esecutivo o cautelare
Numero Repertorio 444/2015
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Sciacca
A favore di [REDACTED]
Contro Sig."A" e Sig.ra "B" datori di ipoteca e garanti del Sig."C" Mutuante

REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

I Sigr. "A" e "B" con istanza al Prot. Generale n. 6799 hanno richiesto la Concessione Edilizia in sanatoria come previsto dalle leggi 47/85, 724/94, 326/03 e succ. modifiche ed integrazioni, relativamente all'immobile sito in C/da Vallesecco per l'abuso edilizio costituito da un F.U. al piano terra adibito ad abitazione e parziale piano seminterrato, in catasto al foglio di mappa n. 64 part.lla 580 di Cat. A/3 classe 5 di vani 6.

In data 14/03/2008 il Responsabile del Servizio Territorio [REDACTED], rilasciava la Concessione edilizia in sanatoria n. 64 alla [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, non esistono tracce di certificazione di conformità degli impianti.

Con richiesta del 03/10/2016; è stato richiesto al Comune di Partanna, il progetto dell'immobile che risulta essere conforme alle planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Trapani in data 16/01/1986, ma non conformi allo stato dei luoghi.

Allo stato attuale sono presenti le seguenti non conformità:

- 1) Realizzazione di tettoia della superficie di 57,62 mq circa costruita successivamente il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

L'immobile può essere sanato a cura dell'aggiudicatario.

L'immobile può essere regolarizzato ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge n. 16 del 10/09/2016 della Regione Sicilia che recepisce il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di edilizia approvato con del D.P.R n.380 del 06/06/2001, pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare una richiesta di condono, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, al Comune di Partanna (TP) , predisporre un progetto per le opere da regolarizzare e pagare i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 16/2006 , che prevede che nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base al progetto presentato per ottenere il permesso. Alla luce di ciò per stabilire l'importo da pagare a titolo di oblazione è stato redatto un computo metrico delle opere realizzate onde poter calcolare il costo di costruzione e da esso risalire all'oblazione da versare per ottenere il titolo abilitativo.

Dai riscontri effettuati, desunto dal computo metrico il valore delle opere realizzate, effettuati i relativi calcoli , si può affermare che l'oblazione da versare per ottenere il titolo abilitativo è di circa € 1000,00.

Inoltre sono a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche per la presentazione del progetto al Comune ed al Genio Civile pari a € 1800,00, le spese tecniche per l'aggiornamento catastale pari a € 800,00 , oltre alle spese per la produzione del certificato energetico pari a € 484,00 .

Riepilogo delle spese

Oblazione -----	€ 1000,00
Spese tecniche progetto in sanatoria -----	€ 2000,00
Sanzione amministrativa -----	€ 516,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale -----	€ 800,00
<u>Spese tecniche per certificazione energetica -----</u>	<u>€ 484,00</u>

TOTALE SPESE = Sp € 4.800,00

(DICONSI EURO Quattromilacento/00)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati dovrebbe essere determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, dovranno permettere di determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Poiché il bene originario è costituito da fabbricato censito al C.E.U. del Comune di Partanna foglio di mappa n. 64 particella 580 di Categoria A/3 classe 5 di vani 6 sita tra piano terra e piano seminterrato situata in Cda Vallessecco agro del Comune di Partanna comprensivo di terreno pertinenziale di mq. 655 e terreni adiacenti al predetto fabbricato censiti al C.T. al foglio di mappa n. 64 particelle 428- 606-613 con qualità colture miste con una superficie complessiva di mq. 4695,

Premessa: Metodi di Stima Utilizzati

Esistono diversi metodi di stima che consentono di effettuare una giusta valutazione di un bene immobile. Tra questi il CTU ha utilizzato **IL METODO DI STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA , IL METODO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE E IL METODO DELLA RIVALUTAZIONE CATASTALE.**

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili

nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dei beni precedentemente citati, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

STIMA DEL FABBRICATO

1° Metodo: METODO DI STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

Tale criterio di stima prende in esame i valori unitario ordinario contenuto nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, ottenute consultando il sito: (<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione/index.html>).

Qui di seguito si riporta la schermata relativa all'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativo all'Anno 2015 - 2° Semestre;

Entrate

Agente **Il tuo profilo fiscale** **Cosa Devi fare** **Strumenti** **Documentazione** **Servizi online**

Tracce immobiliari - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI
Comune: PARTANNA
Fascia/zona: Suburbani/NUCLEI ISOLATI SFARSI TIPO VILLEGGIATURA-ZONA MONTAGNA
Codice di zona: S1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	750	1.100	1	2,8	3,9	N

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Prendendo come riferimento il dato OMI relativo alla zona territoriale omogenea E.1 in cui sono realizzati diversi villini si riscontra che il valore minimo desunto dalla banca dati è di € 750 €/mq, tuttavia in tale zona territoriale omogenea E.1 esistono diversi fabbricati di tipo economico non configurabili come villini, utilizzati a residenza stagionale che non possono avere un valore simile a quelli di villini ma sicuramente un valore inferiore. Considerato che l'immobile oggetto di valutazione come evidenziato nella documentazione fotografica non ha le caratteristiche né di villa né di villino si

può stimare un valore pari alla metà del valore minimo desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il sottoscritto CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto considerare per tale criterio di stima, il valore di mercato pari a 3750,00 Euro/ mq

Secondo il presente metodo di stima, il CTU ha rilevato il seguente valore del Bene 2:

$$\text{Valore del bene } V_b = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore al mq}$$

Per cui si ha:

$$\text{BENE 2 (Fabbricato)} \quad V_b = 137.397 \text{ mq.} \times 375.00 \text{ €/mq.} = \text{€ 51.523,87}$$

2° Metodo : METODO DELLA STIMA IN BASE AL VALORE DI RICOSTRUZIONE

Il fabbricato viene stimato secondo il criterio di ricostruzione, in genere quando è difficile reperire dati a beni simili o non esiste un mercato di beni simili.

In alcuni casi l'aspetto economico del valore di ricostruzione non è una scelta prioritaria del perito, ma è l'unico criterio che è possibile applicare a causa della mancanza di un mercato attivo.

Il costo totale di ricostruzione comprende due tipi di spesa: il costo di cantiere e le spese generali.

Il costo di cantiere comprende le spese necessarie per edificare fisicamente il fabbricato e comprende quindi le spese per l'acquisto del terreno, dei materiali da costruzione, per la manodopera, per i noleggi ecc.

Le spese generali comprendono il progetto, gli oneri relativi al permesso di costruire ed il profitto normale dell'Impresa.

L'ammontare delle spese generali è di solito quantificato forfettariamente con una percentuale sul costo di cantiere in media pari al 15%.

Per determinare il valore di ricostruzione dell'immobile è stato effettuato un computo metrico estimativo comprensivo dell'utile d'Impresa, a cui sono stati aggiunte le spese generali che l'impresa dovrebbe sostenere per realizzare tale opera. Il computo metrico redatto ha dato un valore complessivo dell'opera pari a $V_c = 80.483,47 \text{ €}$ a cui vanno sommati le spese generali

$S_p = 12.072,52 \text{ €}$ per cui il valore di ricostruzione complessivo è pari a:

$$V_R = V_c + S_p = 80.483,47 + 12.072,52 = \text{€ 92.555,99}$$

A tale valore è necessario applicare un coefficiente di vetustà C_v con cui misurare il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'età e dello stato di conservazione.

Tenuto conto che l'immobile sia stato realizzato dagli esecutori intorno all'anno 1984 si ha che il valore del coefficiente di vetustà è pari a $C_v = 35 \%$

Pertanto il valore venale più probabile dell'immobile decurtato dal deprezzamento per la vetustà è pari a:

$$V_v = V_R \times C_v (\%) = €92.555,99 \times 35\% = € 60.161,39$$

3° Metodo : METODO DELLA RIVALUTAZIONE CATASTALE

Una prima valutazione può essere effettuata in funzione dei dati catastali rilevabili dall'ufficio del catasto del comune di Partanna (TP). Il valore a cui si perviene con questo tipo di stima, è in genere di molto inferiore al reale valore dell'immobile. Il risultato che si ottiene deve essere quindi preso come limite inferiore di valutabilità dell'immobile. La seguente stima va effettuata in funzione di coefficienti di rivalutazione delle rendite e dei valori catastali imposti per legge, il cui storico riporto qui di seguito:

I COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE DELLE RENDITE E DEI VALORI CATASTALI

Con D.M 14 Dicembre 1991 sono stati stabiliti i seguenti moltiplicatori:

Coefficiente di Valutazione degli Immobili

Per determinare i valori degli immobili si moltiplica il reddito catastale per un determinato coefficiente.

Sino al 1989 i coefficienti erano:

- * 80 volte il reddito per i fabbricati.

Questi moltiplicatori, con D.M 11/11/1989, sono stati elevati, rispettivamente a:

- * 100 per i fabbricati.

Con D.M. 14 Dicembre 1991 sono stati stabiliti i seguenti moltiplicatori:

- * 34 per le unità immobiliari classificate nel gruppo E (immobili a destinazione particolare) e per quelli classificati nella cat. Cat. C/1 (negozi e botteghe)
- * 50 per le unità immobiliari classificate nel gruppo D (immobili a destinazione speciale) e per quelli classificati nella categoria catastale A/10 (uffici)
- * 100 per le unità immobiliari classif. nei gruppi A, B e C con esclusione di quelle classif. nelle cat. Cat. A /10 e C/1

Coefficienti di Rivalutazione dei Redditi.

Nel 1996, con la Legge 66/96 (art. 3, comma 48 e 51) ai fini dei tributi diversi dalle imposte sui redditi, sono state rivalutate del 5 % le rendite catastali degli immobili urbani, per cui i coefficienti di rivalutazione, anche ai fini IVA ed ICI risultano essere:

per i fabbricati:

$$\text{Cat. E e C/1} = 1.05 \times 34 = 35,7$$

$$\text{Cat. D e A/10} = 1.05 \times 50 = 52,5$$

$$\text{Cat A, B e C} = 1.05 \times 100 = 105$$

Dal 01/01/2003 per la valutazione degli immobili ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali il comma 63 dell'art. 2 della Legge 350/2003 , ha rivalutato del 10 % i predetti moltiplicatori per cui si ha:

per i fabbricati:

$$\text{Cat. E e C/1} = 1,10 \times 35,70 = 39,27$$

$$\text{Cat. D e A/10} = 110 \times 52,50 = 57,75$$

$$\text{Cat A, B e C} = 1,10 \times 105 = 115,50$$

Dal 01/01/2004 ai sensi del comma 63 dell'art. 2 della legge 350/2003 che , ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (per i fabbricati) i coefficienti moltiplicatori previsti dal comma 4 dell'art. 52 del DPR 131/86 vengono rivalutati del 10 %, per cui si ha:

34 diventa 37,4

50 diventa 55

75 diventa 82,5

100 diventa 110

Conseguentemente dal 01/01/ 2004 i coefficienti sono:

a) Cat. E e C/1 = $34,00 \times 1,20 = 40,80$

b) Cat. D e A/10 = $50,00 \times 1,20 = 60,00$

c) Cat A, B e C, con esclusione di quelli di cat. A/10 e C/1 e prima casa = $100 \times 1,20 = 120$

d) per i fabbricati costituenti prima casa = 110

Dal Primo Agosto 2004

e) Cat. E e C/1 = $35,70 \times 1,20 = 42,84$

f) Cat. D e A/10 = $52,50 \times 1,20 = 63,00$

g) Cat A, B e C, con esclusione di quelli di cat. A/10 e C/1 - $105 \times 1,20 = 126$

L'unità immobiliare oggetto di valutazione censita al N.C.E. del Comune di Partanna al foglio di mappa 64 particella 580 di Categoria A/3 classe 5 di vani 6 con una rendita di € 464,81 , in base alla rivalutazione della rendita catastale con i coefficienti sopra citati ha un valore pari a.

$$V_v = \frac{R \times C_1}{S_c} \times S_R = \frac{464,81 \times 126}{101} \times 137,397 = € 79.671,29$$

Dove

R = Rendita catastale

C1 = Coefficiente di rivalutazione

S_c = Superficie catastale

S_R = Superficie commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DEL VALORE STIMATO

VALORE DEL FABBRICATO

Al fine di determinare il corretto valore del fabbricato, il CTU ha provveduto ad eseguire la media aritmetica tra i tre metodi utilizzati.

Il calcolo del reale valore commerciale dell'immobile è stato ricavato come media dei tre metodi estimativi sopra riportati, pertanto si ha:

$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \frac{(\text{Valore } 1^{\circ} \text{ Metodo} + \text{Valore } 2^{\circ} \text{ Metodo} + \text{Valore del } 3^{\circ} \text{ Metodo})}{3}$$

$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \frac{(\text{€ } 51.523,87 + 60.161,39 + 79.671,29)}{3} = \text{€ } 63.785,51 \text{ Euro}$$

Da tale valore si dovranno sottrarre le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare l'immobile per cui si ha che il valore venale del bene depurato dalle spese

$$\text{Valore}_{\text{del bene}} = \text{Valore}_{\text{venale}} - \text{Spese}$$

$$\text{Valore}_{\text{del bene}} = (63.785,51 - 4.800,00) = \text{€ } 58.985,51$$

Pertanto bisogna mediare tale prezzo con dei coefficienti di ponderazione (coefficienti di apprezzamento/deprezzamento) che tengono conto di tutti i fattori ambientali, urbanistici ed impiantistici dell'immobile oggetto della stima. Qui di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile che tiene conto dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento rilevati dai siti dei più importanti mercati immobiliari nazionali.

Coefficienti di apprezzamento e deprezzamento medi		
Parametri di valutazione		Coefficienti K
Posizione	Zona agricola ben collegata	0.90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Finiture	Normali	0,90
Stato degli impianti	Buono	1,00
Possibilità di parcheggio	Privato	1,10
Esposizione immobile	Su Strade interpodereale collegata alla provinciale	1,00
Totale		0.891

Moltiplicando i coefficienti tra di loro si ottiene il coefficiente globale pari a $K = 0,947$ che moltiplicato per il valore probabile del bene ci permette di avere il valore ordinario dell'immobile.

$$V = \text{Valore}_{\text{del bene}} \times K$$

$$V = 58.985,51 \times 0,891 = € 52556,09$$

VALORE DEI TERRENI

Per quanto riguarda la stima dei terreni il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la stima sintetica con il **METODO DELLA RIVALUTAZIONE CATASTALE** e la stima sintetica con il **METODO DEL VALORE UNITARIO**

1° Metodo - METODO DELLA RIVALUTAZIONE CATASTALE

Con D.M 14 Dicembre 1991 sono stati stabiliti i seguenti moltiplicatori:

Coefficiente di Valutazione degli Immobili

Per determinare i valori degli immobili si moltiplica il reddito catastale per un determinato coefficiente.

Sino al 1989 i coefficienti erano:

- * 60 volte il reddito dominicale per i terreni;

Questi moltiplicatori, con D.M 11/11/1989, sono stati elevati, rispettivamente a:

- * 75 volte il reddito dominicale per i terreni

Coefficienti di Rivalutazione dei Redditi.

Nel 1996, con la Legge 66/96 (art. 3, comma 48 e 51) ai fini dei tributi diversi dalle imposte sui redditi, sono stati elevati del 25 % i redditi dominicali, per cui i coefficienti di rivalutazione, anche ai fini IVA ed ICI risultano essere:

per i terreni agricoli $1.25 \times 75 = 93,75$

Dal 01/01/2003 per la valutazione degli immobili ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e

catastali il comma 63 dell'art. 2 della Legge 350/2003 , ha rivalutato del 10 % i predetti moltiplicatori per cui si ha:

per i terreni agricoli $1.10 \times 93,75 = 103,125$

Con l'approvazione dell'art. 1 bis della Legge 191/04 , di conversione del decreto 168/04 (comma 7 dell'art. 1/bis) i nuovi coefficienti per il calcolo dei valori catastali dei terreni agricoli aumentando i moltiplicatori del 10 % rispetto alla misura stabilita prima dell'aumento dalla finanziaria 2004. Pertanto l'incremento disposto dal 01/01/2004 risulta di una percentuale del 20 %.

Conseguentemente dal 01/01/ 2004 i coefficienti sono:

Per i terreni agricoli $= 75 \times 1,20 = 90$

Dal Primo Agosto 2004

Per i terreni agricoli $= 90 \times 1,25 = 112,50$

Pertanto il valore dei terreni secondo tale coefficiente è pari a:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (Ha)	R.D.(€)	Coeff.	Valore (€)
64	428	AA	Semin.	3	0.01.72	0.53	112,50	59,62
64		AB	Uliveto	3	0.00.48	0.26	112,50	29,25
64	606	AA	Uliveto	3	0.13.69	7,42	112,50	834,75
64		AB	Mandorl	2	0.21.80	14,08	112,50	1584,00
64	613		Uliveto	3	0.09.25	5,02	112,50	564,75
Totale valore								3.071,62

2° Metodo - METODO DELLA RIVALUTAZIONE CATASTALE

Con il procedimento sintetico , il valore unitario ordinario è un dato acquisito , elaborato da terzi . Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari , ognuna con i propri limiti sono i seguenti :

- 1) I contraenti, le agenzie immobiliari o i tecnici che assistono alle compravendite.
- 2) I valori agricoli medi (VAM)
- 3) I valori dell'Istituto nazionale dell'economia Agraria (INEA)

Nel primo caso le informazioni sono in genere circoscritte a pochi casi recenti , che riguardano di solito appezzamenti di modesta dimensione .

I VAM sono determinati e resi pubblici da apposite Commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e tecnici; sono riferiti ad ogni Regione Agraria (zona omogenea del territorio provinciale) e ad ogni qualità catastale di coltura . Poiché non è facile reperire dati data l'assenza di agenzie immobiliari si è preso in esame il VAM per la Regione Agraria n° 1 COLLINE DEL BELICE E DEL FIUME FREDDO che comprende i comuni di Gibellina, Calatafimi Segesta, Partanna, Poggioreale , Salaparuta, Salemi, Santa Ninfa e Vita che anno una quotazione dell'Uliveto di 26500 €/Ha .

Considerato inoltre che la coltura principale in atto sui terreni oggetto dell'esecuzione è Uliveto non di pregio con terreno di scarsa consistenza anche se di buona giacitura il sottoscritto attribuisce un valore nettamente inferiore a quello riportato nella tabella Provinciale, pertanto il sottoscritto nella valutazione considera un valore pari alla a ½ del VAM cioè 13.250,00 €/Ha.

Alla Luce di ciò il valore del terreno è pari a

$$V_t = \text{Sup}_t \times 13.250 = \text{Ha } 0.4694 \times 13.250 \text{ €/Ha} = \text{€ } 6.219,55$$

Alla luce di quanto esposto il valore venale del terreno sarà dato dalla media dei due valori ricavati con i due metodi di stima per cui si ha :

$$\text{Valore Ven terr.} = \frac{(\text{Valore 1° Metodo} + \text{Valore 2° Metodo})}{2}$$

$$\text{Valore Ven terr.} = \frac{(3.071,62 + 6.219,55)}{2} = \text{€ } 4.645,59$$

Diconsi Quattromilaseicento quarantacinque/59

CONCLUSIONI

Considerando i valori di stima determinati seguendo i metodi descritti precedentemente, il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo stimare i beni oggetto dell'attività peritale in esame con la somma dei valori precedentemente calcolati e di seguito riportati:

Valore del fabbricato € 52.556,09- Valore dei terreni agrari € 4.645,59

Il valore ordinario complessivo stimato ammonta a :

Valore ordinario stimato 57.200,00 Euro
(Diconsi Euro Cinquantasettemiladuecento/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santa Margherita di Belice, li 03/10/2016

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

