TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT. DANIELE GALLUCCI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al **N. 54/2019 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

BANCA DI CREDITO COOP. DEL BELICE SOC. COOP. A.R.L.

Avv. Roberta Bongiorno

contro (debitore esecutato)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

- Custode giudiziario: **Avv. Maurizio Nasello**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

– Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 10 /06/2019
– Giuramento C.T.U.: 12/06/2019
– Primo sopralluogo - inizio operazioni: 03/07/2019
– Termine deposito/trasmissione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 15/12/2019

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 26/03/2020 ore 10:00

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO
Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)
Tel./Cell. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

INCARICO 1
PREMESSA 1
Inizio operazioni peritali 1
Precisazioni del C.T.U. 2
Completezza documentazione ex art. 567 2
Descrizione 2
Titolarità 2
Suddivisione in lotti (lotto unico) 2
Confini 3
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento 5
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Suddivisione in lotti (lotto unico) 8
Estimo: criteri e metodi di stima 9
Metodo sintetico-comparativo 10
Stima del bene pignorato 11
Riepilogo quote 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2019 del R.G.E. 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00 12

ALLEGATI C.T.U. 1

1. Verbale di sopralluogo e relazione di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario;
2. Copia atto di compravendita del 22/11/2007 in Notar Riccardo Pelella;
3. Istanza - richiesta certificati anagrafici c/o Comune di Santa Margherita di Belice:
   3.1 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita;
   3.2 - Certificato di residenza storico;
4. Istanza - Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica:
   4.1 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/09/209 - prot. n. 6707;
   4.2 - Ricevuta versamento diritti di segreteria per rilascio C.D.U. (€ 16,99);
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa e visure catastali);
6. Foto Google Earth con stralci cartografici;
7. Acquisizione dati per la stima (Valori Agricoli Medi - V.A.M.);
8. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Con provvedimento del 10/06/2019, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese (Pa) il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese (Pa), iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 54/2019 R.G.Es. ed in data 12/06/2019 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
12) Procedere alla valutazione dei beni.
13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Contessa Entellina (PA) - Contrada Casa di Bianco (Coord. Geografiche: Lat. 37.736416° - Long. 13.069021°).

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Per il bene in questione <u>non</u> è stato effettuato un accesso forzoso.

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore, concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Maurizio Nasello), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **03/07/2019** alle ore 10:30 nel territorio del Comune di Contessa Entellina (Pa), C.da Casa di Bianco, c/o l'appezzamento di terreno pignorato de quo. In detto giorno, sui luoghi, alla costante presenza degli interessati intervenuti, e precisamente del (debitore esecutato), previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di rilievi visivi e fotografici dell'immobile pignorato de quo (appezzamento di terreno), che opportunamente elaborati-rilegati riporto in Consulenza Tecnica che con gli allegati (stralcio di mappa, visura catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo servizio informatico (PCT), entro e non oltre il termine assegnato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisazioni del C.T.U.

In occasione del sopralluogo del 03/07/2019 il debitore esecutato ha autorizzato lo scrivente a trasmettere l'elaborato peritale e/o ogni ulteriore comunicazione inerente la presente procedura, al seguente indirizzo di posta elettronica:

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori (ex art. 498 C.P.C.), ai comproprietari (ex art. 599 C.P.C.) nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.), risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente). Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali ed i certificati anagrafici dell'esecutato (documentazione questa che è stata acquisita dallo scrivente ed allegata all'elaborato peritale). Al riguardo si precisa ulteriormente che la Certificazione Notarile in atti analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esecutati e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento (cfr Certificazione notarile in atti).

DESCRIZIONE

1. Terreno sito in Contessa Entellina, C.da Casa di Bianco, Fg. 15 - part.lle 474 - 475.

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato nel territorio del Comune di Contessa Entellina, nella C.da Casa di Bianco. Trattasi di un appezzamento di terreno di modeste dimensioni, costituito da due particelle confinanti e contigue (part.lla 474 e 475) attivate a vigneto aventi l'estensione catastale di ha 1.66.80 (pari complessivamente a 16.680 mq).

- **Caratteristiche zona:** zona territoriale omogenea "E" verde agricolo, prevalentemente attivate a vigneto
- **Servizi offerti dalla zona:** nessuno
- **Viabilità:** vi si accede da strada sterrata in scarse-pessime condizioni di percorribilità
- **Attrazioni limitrofe:** Tenuta "Donna Fugata", cantina rinomata a carattere nazionale ed internazionale.

TITOLARITÀ

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

} debitore esecutato

Il diritto reale pignorato è il seguente: piena proprietà

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Nello specifico, il bene immobile pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 05/04/2009 ai nn. 13940/10421 a favore di Banca Don Rizzo , è il seguente:

1. Terreno sito in Contessa Entellina, C.da Casa di Bianco, Fg. 15 - part.lle 474 - 475

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca dello stesso.

Suddivisione in lotti (lotto unico)

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del bene immobile pignorato de quo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(appezzamento di terreno), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente C.T.U./esperto ritiene opportuno evidenziare sin da subito che il suddetto bene costituisce un **unico lotto** già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

1. Terreno sito in Contessa Entellina, C.da Casa di Bianco, Fg. 15 - part.lle 474 - 475.

CONFINI

L'immobile pignorato oggetto della presente (appezzamento di terreno) trovasi ubicato, come detto, nella C.da Casa di Bianco del territorio del Comune di Contessa Entellina (Pa). Posizionato nella parte più a Ovest del territorio, a circa 25 km dal centro abitato del Comune di Contessa Entellina, vi si accede dalla Strada Comunale denominata "Molpasso", che si diparte dalla limitrofa S.S. n. 624 Palermo-Sciacca. Costituito da due particelle confinanti e contigue (part.lla 474 e 475) l'appezzamento di terreno pignorato de quo confina perimetralmente con la part.lla 77 (a Est), con le part.lle 487-69 (a Nord), con la part.lla 75 (a Ovest) e con la Strada Comunale Molpasso (a Sud). Al riguardo lo scrivente ritiene doveroso precisare sin da subito che la suddetta strada, allo stato attuale, si presenta in tutto e per tutto sterrata, con evidenti e diffuse sconnessioni del manto stradale, con solchi e massi che ne rendono particolarmente difficile il transito con autoveicoli, con conseguenti notevoli difficoltà di accesso al terreno pignorato.

Foto Google Earth 1 - Coordinate geografiche del sito: Lat 37.736416° Long. 13.069021°

Stralcio foglio di mappa catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

1. Terreno sito in Contessa Entellina, C.da Casa di Bianco, Fg. 15 - part.lle 474 - 475.

Lotto 1	Destinazione/coltura	Sup. catastale			Superficie (mq)
		ha	are	ca	
Fg. 15 - Part.lla 474	Terreno agricolo - vigneto	1	22	00	12.200
Fg. 15 - Part.lla 475	Terreno agricolo - vigneto		44	80	4.480
	Sommano	1	66	80	16.680

Il bene non è comodamente divisibile

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Contessa Entellina, nella C.da Casa di Bianco. Trattasi di un appezzamento di terreno di modeste dimensioni, costituito da due particelle confinanti e contigue (part.lla 474 e 475) prive di recinzioni e/o delimitazioni perimetrali. Allo stato attuale il terreno de quo risulta attivato a vigneto (del tipo cataratto) e la qualità di coltura indicata catastalmente corrisponde con quella esistente. L'appezzamento di terreno de quo occupa la complessiva estensione catastale di ha 1.66.80 (pari a 16.680 mq).

Foto 1 - Strada sterrata che conduce al terreno

Foto 2 - Stradella d'accesso al terreno

Foto 3 - Terreno pignorato (attivato a vigneto)

Foto 4 - Terreno pignorato (attivato a vigneto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/11/2007** al **09/12/2019**		Catasto **Terreni** **Fg. 15, Part. 475** Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.80 Reddito dominicale € 39,33 Reddito agrario € 11.57
Dal **22/11/2007** al **09/12/2019**		Catasto **Terreni** **Fg. 15, Part. 474** Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.22.00 Reddito dominicale € 107,11 Reddito agrario € 31,50
Dal **24/02/1997** al **22/11/2007**		**Part.lla 76 (oggi part.lle 474-475)**
Sino al **24/02/1997**		**Part.lla 76 (oggi part.lle 474-475)**

N.B.: I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Il bene immobile pignorato de quo (terreno) è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Contessa Entellina (Pa), in testa a:

} debitore esecutato

Foglio 15 - Particelle: 474-475

Tab. dati catastali

CATASTO TERRENI: Comune di Contessa Entellina (Pa)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	**474**				Vigneto	2	1.22.00	107,11 €	31,50 €	
15	**475**				Vigneto	2	44.80	39,33 €	11,57 €	
						Sommano	**1.66.80**	**Pari complessivamente a 16.680 mq**		

N.B.: Allo stato attuale il terreno de quo risulta attivato a vigneto (del tipo cataratto) e la qualità di coltura indicata catastalmente corrisponde con quella esistente.

Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo (appezzamento di terreno).

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: SI**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure e stralcio di mappa) relativa all'immobile pignorato de quo (appezzamento di terreno) identificato catastalmente nel fg. 15 - part.lle 474-475, rilevando che la stessa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risulta congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Al riguardo si precisa ulteriormente che le odierne particelle 474 e 475 (aventi una estensione catastale di Ha 1.66.80) derivano dall'originaria part.lla 76 (cfr visure storiche alla presente allegate). Infine lo scrivente evidenzia ulteriormente che l'appezzamento di terreno de quo, risulta attivato a vigneto (del tipo cataratto) e la qualità di coltura indicata catastalmente corrisponde con quella esistente.

Stralcio foglio di mappa catastale

PRECISAZIONI

Per il bene pignorato de quo (terreno) non vi sono procedure di esproprio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato de quo (terreno) risulta attivato a vigneto (del tipo cataratto) ed allo stato attuale si presenta in normali - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Per il bene pignorato de quo (terreno) non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla scorta degli accertamenti espletati, in risposta a quanto richiesto, si precisa che il bene pignorato de quo (terreno) non risulta gravato da pesi e/o oneri di altro tipo (quali censo, livello, uso civico ecc…).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato de quo (terreno) è costituito, come detto, da due particelle confinanti e contigue (part.lla 474 e 475), prive di recinzioni e/o delimitazioni perimetrali, attivate a vigneto (del tipo cataratto), aventi la complessiva estensione catastale di ha 1.66.80 (pari a 16.680 mq).

- **Caratteristiche urbanistiche:** zona territoriale omogenea "E" destinata a usi agricoli (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/09/2019 alla presente allegato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Coltura:** vigneto (cataratto)
- **Caratteristiche terreno:** leggermente acclive
- **Altezza s.l.m.:** 300 m

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appezzamento di terreno de quo, allo stato attuale, risulta nell'uso e possesso del (odierno debitore), come dallo steso comunicato in occasione del sopralluogo effettuato in data 03/07/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile pignorato de quo (appezzamento di terreno) individuato come detto nel Fg. 15 - Part.lle 474 e 475, risulta intestato a:

} debitore esecutato

giusto atto di compravendita (alla presente allegato) in Notar Riccardo Pelella di Sciacca del 22/11/2007, rep. n. 49519, racc. n. 15870,

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/02/1997** al **22/11/2007**		**Dichiarazione di Successione n. 630/143**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/02/1997		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II di Palermo	25/07/1998	22993	18808
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Sciacca	29/07/1997	630	143

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto in Notar Pelella del 03/01/2008
  Iscritto a Sciacca il 24/01/2008
  Reg. gen. 4001 - Reg. part. 1009
  Importo: € 100.000,00
  A favore di Banca di Credito Coop. del Belice Soc. Coop. A.r.l.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto in Notar Pelella del 10/05/2012
  Iscritto a Sciacca il 18/05/2012
  Reg. gen. 24049 - Reg. part. 2027
  Importo: € 30.000,00
  A favore di Banca di Credito Coop. del Belice Soc. Coop. A.r.l.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Tribunale di Termini Imerese il 05/04/2019
  Reg. gen. 13940 - Reg. part. 10421
  A favore di Banca di Credito Coop. del Belice Soc. Coop. A.r.l.

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito alla richiesta del 26/08/2019 avanzata dallo scrivente C.T.U., l'U.T.C. del Comune di Contessa Entellina (Pa) ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/09/2019 - prot. n. 6707 - da dove si evince che l'appezzamento di terreno pignorato de quo (Fg. 15 - part.lle 474-475) ricade al di fuori del della perimetrazione del centro edificato e risulta incluso nella Zona territoriale omogenea "E" destinata a usi agricoli (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/09/2019 alla presente allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In risposta al presente quesito si evidenzia che per l'immobile pignorato de quo non sono state eseguite verifiche in merito alla regolarità edilizia in quanto trattasi di terreno. Ciononostante, in merito alla destinazione urbanistica dello stesso, si rimanda al precedente paragrafo "normativa urbanistica" nonché all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In risposta al presente quesito si evidenzia che per l'immobile pignorato de quo non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto trattasi, come detto, di terreno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del bene immobile pignorato de quo (appezzamento di terreno), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente C.T.U./esperto ritiene opportuno evidenziare sin da subito che il suddetto bene costituisce un **unico lotto** già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

Suddivisione in lotti (lotto unico)

1. **Terreno sito in Contessa Entellina, C.da Casa di Bianco, Fg. 15 - part.lle 474 - 475.**

- **Caratteristiche urbanistiche:** zona territoriale omogenea "E"
- **Coltura:** vigneto (cataratto)
- **Estensione catastale:** ha 1.66.80 (pari a 16.680 mq)
- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**
- **Valore di stima finale del bene (in c.t.): € 40.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione dell'appezzamento di terreno pignorato de quo, individuato catastalmente nel Fg. 15 - Part.lle 474-475, lo scrivente 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 similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 per immobili e Valori agricoli medi VAM per tipologia di coltura) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima del bene pignorato

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Dati V.A.M.[2]	Valore unitario applicato[1]	Coeff.[3] K	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Lotto Unico Terreno in Contessa Entellina Contrada Casa di Bianco	16.680,00 mq	15.500-34.100 €/Ha	3,00 €/mq	1,00	100,00%	€ 50.040,00
					A) Valore di stima	**€ 50.040,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento da detrarre	Valore	Importo
Oneri a carico dell'aggiudicatario	-	-
Riduzione per assenza garanzia per vizi	5,00 %	€ 2.502,00
Riduzione dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata [4]	15,00 %	€ 7.506,00
	B) Totale deprezzamenti	**€ 10.008,00**
	Sommano (A-B)[5]	**€ 40.032,00**
	VALORE FINALE DI STIMA (prezzo base d'asta in c.t.)	**€ 40.000,00**

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

[1] Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile pignorato in esame (terreno), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

[2] Valori agricoli medi (V.A.M.) indicati dall'Agenzia delle Entrate riferiti alla regione agraria ed alla tipologia di coltura interessata.

[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 del compendio pignorato. 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 (aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc…).

[4] 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 acquisiti 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 (rivalutazione/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.

[5] 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.

Riepilogo quote

LOTTO UNICO: Terreno sito in Contessa Entellina, C.da Casa di Bianco, Fg. 15 - part.lle 474 - 475

Valore di mercato complessivo (prezzo base d'asta) € 40.000,00

Quota pignorata in testa a [redacted] (1/1) € 40.000,00

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Allo stato attuale non si evidenziano riserve e/o particolarità da segnalare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Contessa Entellina (PA) - Contrada Casa di Bianco**
  Appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Contessa Entellina (Pa), nella contrada denominata Casa di Bianco snc, identificato catastalmente nel Fg. 15 - Part.lle 474-475.

  Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 474 (Qualità Vigneto) e Part. 475 (Qualità Vigneto)

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Destinazione urbanistica: In seguito alla richiesta del 26/08/2019 avanzata dallo scrivente C.T.U., l'U.T.C. del Comune di Contessa Entellina (Pa) ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/09/2019 - prot. n. 6707 - da dove si evince che l'appezzamento di terreno pignorato de quo (Fg. 15 - part.lle 474-475) ricade al di fuori del della perimetrazione del centro edificato e risulta incluso nella Zona territoriale omogenea "E" destinata a usi agricoli (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/09/2019 alla presente allegato).

VALORE FINALE DI STIMA (prezzo base d'asta in c.t.): *€ 40.000,00*

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Contessa Entellina (PA) - Contrada Casa di Bianco		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 474, Qualità Vigneto - Fg. 15, Part. 475, Qualità Vigneto	**Superficie**	16.680,00 mq
Descrizione:	Appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Contessa Entellina (Pa), nella contrada denominata Casa di Bianco snc, identificato catastalmente nel fg. 15 - part.lle 474-475.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'appezzamento di terreno de quo, allo stato attuale, risulta nell'uso e possesso del [redacted] (odierno debitore) come dallo steso comunicato in occasione del sopralluogo effettuato in data 03/07/2019.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto stimatore/C.T.U. ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 08/01/2020

L'esperto stimatore / C.T.U.
Ing. Vivirito Salvatore

N.B.: La presente perizia-relazione di stima è stata redatta dallo scrivente Ing. Vivirito Salvatore mediante la piattaforma Procedure.it in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. con il relativo provvedimento di nomina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009