

studio d'architettura e urbanistica

Arch. Roberto CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (AG), c.a.p. 92019, Tel. 0925 27189 - cell. 3383353418

pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

LOTTO PERITALE UNICO

Catasto fabbricati:

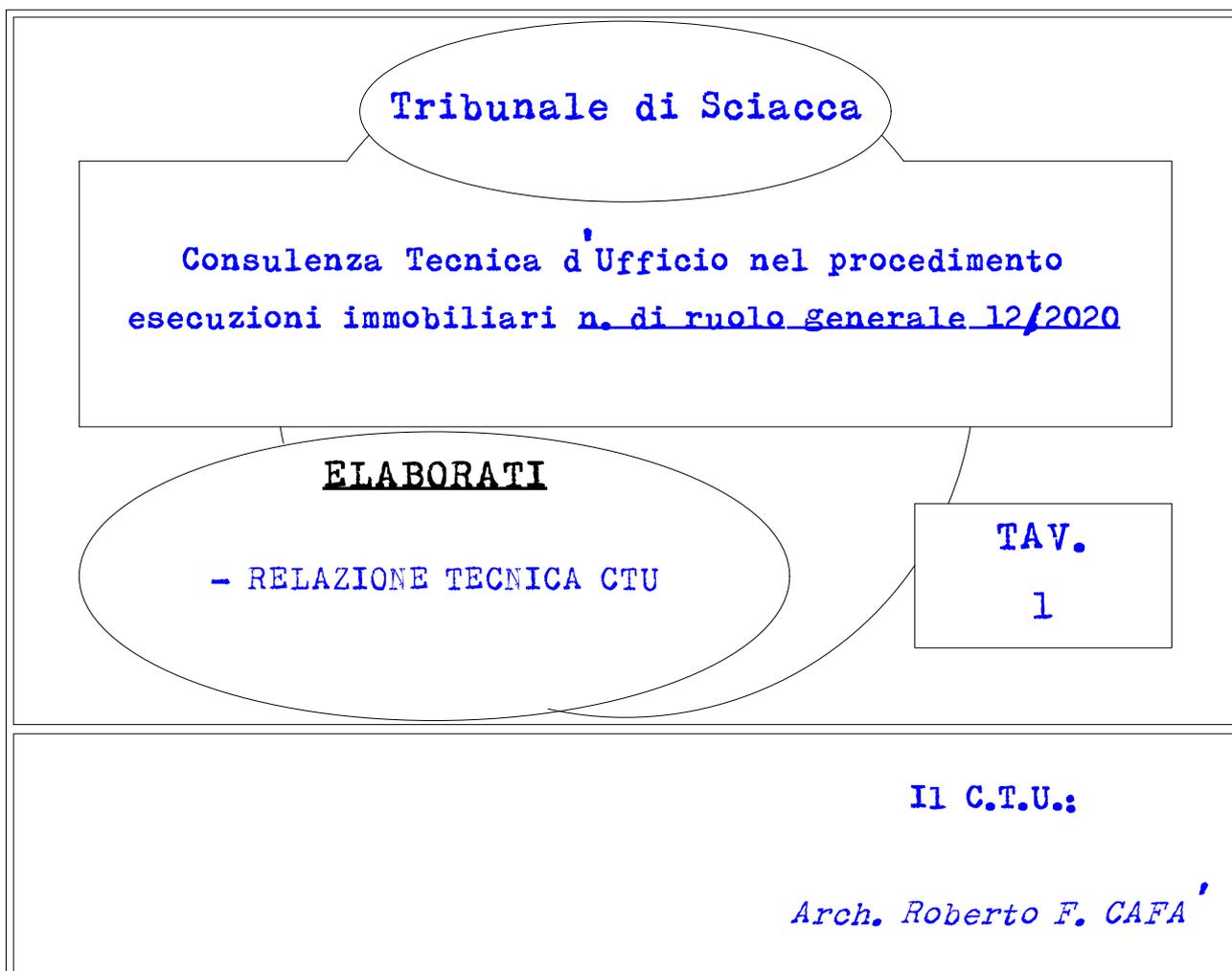
C/da Nadorello - f.m. 72 - part. 179 - Piano Terra;

Catasto terreni:

C/da Nadorello - f.m. 72 - part. 13 - 123 - 124.

UNITA' NEGOZIALE n. 1

immobili nn. 1 - 2 - 3 - 4





Studio d'Architettura e Urbanistica

Arch. Roberto F. CAFA'

Via Pola n. 9, Sciacca (Ag) 92019 tel.: 0925 27189 - cell.: 338 3353418

Mail: roberto.cafa@libero.it - Pec: robertofortunato.cafa@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

SEZIONE 01 - VIA QUASIMODO N° 1

PROCEDIMENTO: ESECUZIONI CIVILI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale: 12/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Veronica MESSANA

C.T.U. architetto: Dott. Roberto F. CAFA'

Causa promossa da (creditore procedente): "DOVALUE S.P.A."

- "PRISMA SPV S.R.L."

rappresentato dagli avvocati: Dott. Antonio CONTRINO

Contro (debitori): " α (L.C.) e β (F.V.)" (si veda
debitore in atti)



RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Premesse:

Il sottoscritto **Arch. Roberto F. CAFA'** iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Agrigento al n. 1185, con studio tecnico sito in Sciacca nella Via Pola n. 9, in data 21.08.2023 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. nominato dal Giudice il 16.08.2023 per rispondere ai quesiti indicati per esteso nel decreto di nomina del precedente CTU del 21.02.2023.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto nella sezione "C" dello stesso decreto **che il C.T.U.:**

- **"1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati";**

- **"7)provveda,.....30 giorni prima dell'udienza fissata..... a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica..... e a trasmettere copia del file denominato "Perizia" entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti ed alle parti esegutate, anche se non costituite.....";**

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito degli accertamenti effettuati durante il sopralluogo e negli uffici comunali relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno in risposta al quesito del Giudice, di considerare un **LOTTO PERITALE UNICO** per rendere più appetibile una eventuale vendita:

(si riporta di seguito l'elenco immobili della nota di trascrizione del pignoramento):

UNITA' NEGOZIALE N. 1 debitori "α e β":

1. LOTTO PERITALE UNICO:

- (immobile n. 1 - fabbricato (abitazione) - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 179);
- (immobile n. 2 - terreno - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 13);



- (immobile n. 3 - terreno - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 123);
- (immobile n. 4 - terreno - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 124);

Come richiesto dal Giudice Istruttore nella **sezione "C" punto n. 5 del decreto di nomina** di cui in premessa, in questo specifico caso il sottoscritto C.T.U. redigerà in questo caso una relazione di stima per un unico lotto peritale. Lo scrivente farà riferimento all'ordine delle unità immobiliari elencate nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo.

LOTTO PERITALE UNICO

unita' negoziale n. 1

FABBRICATI (f.m. 72, part. 179);

TERRENI (f.m. 72, part. 11e 13 - 123 - 124).

Lo scrivente CTU fa presente che ha già depositato agli atti, nei tempi previsti dal decreto di nomina, **l'allegato 2** da cui si evince l'incompletezza della documentazione depositata nel fascicolo telematico dal creditore precedente ma che lo stesso CTU ha cercato di reperire, almeno in parte, negli uffici comunali provinciali e dagli stessi esecutati.

• **QUESITO N. 1:**

"identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento":

Diritti reali:

I seguenti immobili risultano essere **in testa in comproprietà e in quota indivisa ai due debitori "α e β"**:

- **fabbricato PT (abitazione)** - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 179);

Detto fabbricato è stato edificato nella sua interezza in data antecedente al 1° settembre 1967 come dichiarato anche nell'atto di compravendita dei debitori del 17.02.2010 rep. n. 28515 notaio Matteo BORSELLINO in Ribera (AG), racc. n. 7806 (si veda atto in allegato);



- **terreno** - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 13;
- **terreno** - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 123;
- **terreno** - C/da Nadorello snc - f.m. 72, part. 124;

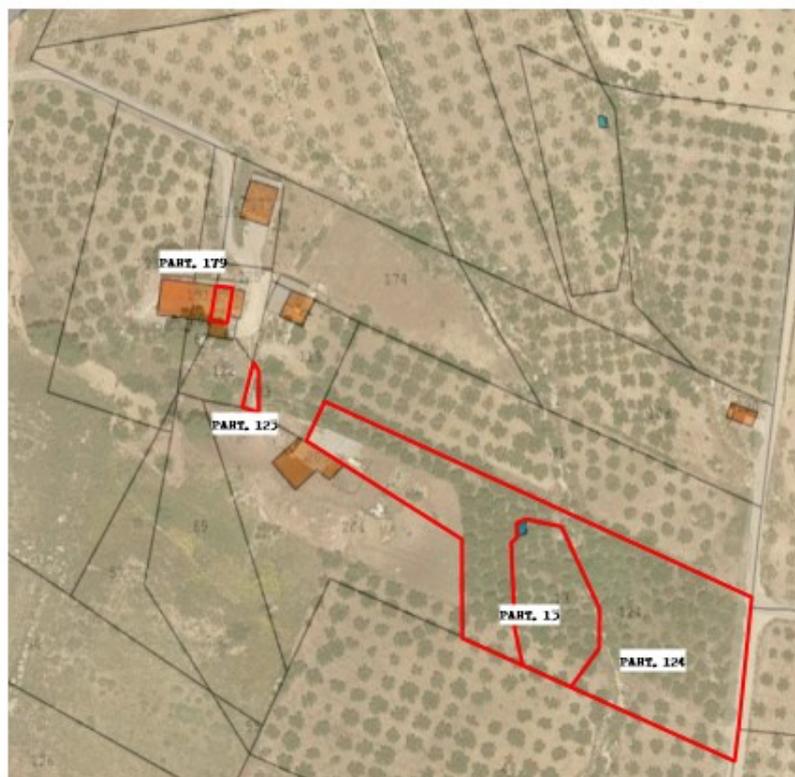
Detti terreni sono stati acquisiti giusto atto di compravendita del 17.02.2010 rep. n. 28515 notaio Matteo BORSELLINO in Ribera (AG), racc. n. 7806 (si veda atto in allegato);

Beni oggetto del pignoramento:

- immobile n. 1: fabbricato a PT destinato ad abitazione, Comune di Sciacca (AG) - Foglio di mappa n. 72 - Part.lla n. 179 - C/da Nadorello, cat. A/3 - piano terra mq catastali 121,00;
- immobile n. 2: terreno, Comune di Sciacca (AG) - Foglio di mappa n. 72 - Part.lla n. 13 - C/da Nadorello - mq catastali 1.280,00;
- immobile n. 3: terreno, Comune di Sciacca (AG) - Foglio di mappa n. 72 - Part.lla n. 123 - C/da Nadorello - mq catastali 30,00;
- immobile n. 4: terreno, Comune di Sciacca (AG) - Foglio di mappa n. 72 - Part.lla n. 124 - C/da Nadorello - mq catastali 8.700,00;

SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE SULLA FOTO SATELLITARE:

SOVRAPPOSIZIONE DEL CATASTALE SULL'IMMAGINE SATELLITARE



(vedi All. grafici)

La sovrapposizione tra le due cartografie risulta corrispondere

Il lotto peritale confina:

- **FABBRICATO part.lla 179** a Sud con part.lla 61 (fabb. rurale/corte comune) in testa ai due debitori e a terzi estranei all'esecuzione; a Nord con part.lla n. 125 di altra proprietà; a Est con part.lla 60 (area rurale/corte comune) in testa ai due debitori e a terzi estranei all'esecuzione e con part.lla n. 187 di altra proprietà; a Ovest con part.lla n. 191 di altra proprietà.
- **TERRENO f.m. 72 part. 13** a Sud con terreno part.lla n. 44 di altra proprietà; a Nord, Est ed Ovest con part.lla n. 124 anch'essa pignorata e in testa ad entrambi i debitori.
- **TERRENO f.m. 72 part. 123** a Sud con terreno part.lla n. 204 di altra proprietà; a Nord con terreno part.lle nn. 119 e 125 di altra proprietà; a Est con part.lla n. 119 di altra proprietà; a Ovest con part.lla n. 122 in testa ai due debitori e a terzi estranei all'esecuzione.
- **TERRENO f.m. 72 part. 124** a Sud con terreno part.lla n. 44 di altra proprietà; a Nord con terreno part.lla n. 71 di altra proprietà; a Est con stradella rurale; a Ovest con part.lle nn. 204, 205 e 119 di altra proprietà. All'interno della particella insiste anche la part.lla n. 13, anch'essa pignorata, e già trattata sopra.
- **QUESITO N. 2:** "elenca ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto":

Il lotto peritale è composto da n. 4 immobili di cui un fabbricato e n. 3 lotti di terreno.

FABBRICATO

Il fabbricato, facente parte di un complesso rurale, risulta essere composto da un piano terra adibito a soggiorno-cucina, un wc, un ripostiglio e un soppalco in cui sono ubicate due camere e un camerino, il tutto con accesso dalla corte comune all'intero complesso rurale che comprende altri immobili simili di altra proprietà. L'altezza netta varia da cm 525 piano terra (ingresso-cucina), cm 274 piano terra (soggiorno e wc), cm 217 di media piano soppalco (camere e



camerino) e la sup. utile è mq. 102,70 circa. L'area di sedime dell'intero fabbricato risulta essere 72,00 mq catastali.

L'unità immobiliare è destinata catastalmente ad abitazione di tipo economico, sita fuori dal centro urbano del Comune di Sciacca (Ag) e più esattamente in zona territoriale omogenea "E.1" (zona agricola) del vigente strumento urbanistico, zona prevalentemente rurale. Si accede al fabbricato da una stradella privata in cui lo stesso gode di servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato, all'area di pertinenza (corte comune) e ai terreni part.lle 13, 123 e 124 anch'essi pignorati.

In catasto urbano al foglio di mappa n. 72 - particella n. 179 (A/3).

Il fabbricato è di vecchia costruzione (anteriore al 1970).

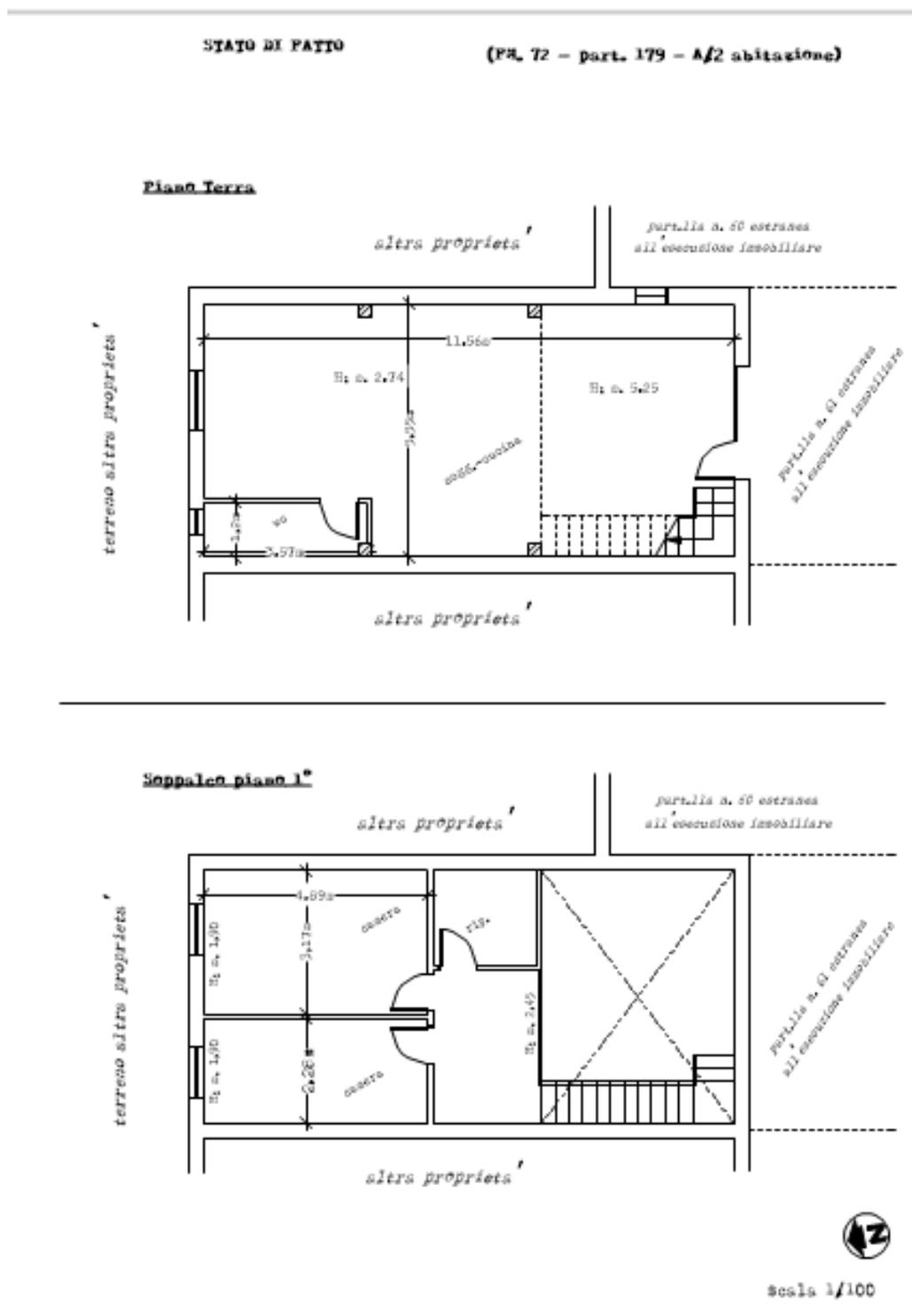
Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU (si veda verbale di sopralluogo **all. A**) si evince che la struttura portante dell'immobile è realizzata con muratura portante (probabilmente conci di tufo), a parte il telaio (travi e pilastri) che sorreggono il soppalco che sembrerebbe essere in c.a. anche se non è agli atti negli archivi comunali nessun documento autorizzativo recente e per cui lo scrivente CTU non avendo altri dati da potere analizzare (si veda anche doc. comunale tav. 1.c) deve considerare la struttura nella sua interezza realizzata prima dell'anno 1967; i solai di copertura sono stati realizzati in legno e coppi siciliani e da una prima valutazione visiva all'occhio umano il tutto sembrerebbe di discreta fattura considerando la tecnologia dei materiali del periodo in oggetto e in discreto stato di manutenzione; I tompagni perimetrali sono stati realizzati in conci di tufo, i tramezzi sono in laterizi forati, il tutto rifinito con intonaco cementizio di tipo civile e finitura sia per esterni (da rifare) che per interni; Gli infissi esterni sono in alluminio e persiane esterne; La pavimentazione è in ceramica; Gli impianti sono funzionanti ma non è agli atti la dichiarazione di conformità elettrica e idrico-sanitaria essendo il fabbricato di vecchia data, non è presente un impianto di riscaldamento. Il fabbricato è illuminato e arieggiato in maniera naturale mediante finestre e vetrate.

L'unità immobiliare in esame insiste esclusivamente sull'area di sedime ma ha diritto pro quota alla corte comune dell'intero complesso rurale (si veda atto di compravendita).



L'unità censita in catasto come civile abitazione non è in possesso dell'APE (attestato di prestazione energetica) o almeno non è presente nel registro elettronico del catasto energetico regionale siciliano.

PIANO TERRA e SOPPALCO



FABBRICATO C/aa Sadorello - Piano terra



FABBRICATO C/da Sadorello - Piano terra



FABBRICATO C/da Sadorello - Piano terra



WC-piano terra



Soppalco



FABBRICATO C/da Sadorelle - Piano soppalco



camera - soppalco



camera - soppalco



TERRENI

Le altre tre unità immobiliari (TERRENI) pignorate sono destinate urbanisticamente ad uso agricolo, site a poca distanza (quasi in adiacenza) dal fabbricato rurale descritto al punto precedente, esattamente in zona territoriale omogenea "E.1" (zona agricola) del vigente strumento urbanistico, con accesso a Nord dalla strada provinciale n. 37 mediante servitù di passaggio su stradella privata di altra proprietà e a Sud dalla strada vicinale/interpodereale. In catasto terreni al foglio di mappa n. 72 - particelle nn. 13 (mq catastali 1.280,00), 123 (mq catastali 30,00), 124 (mq catastali 5.700,00) per un totale di mq catastali 7.010,00.

I lotti di terreno dal sopralluogo effettuato risultano essere per una piccola parte (part. 123) incolto e per il resto (part. 13 e 124) coltivati ad uliveto. Non è presente alcun tipo di impianto di irrigazione e il fondo agricolo presenta una discreta pendenza discendente verso il versante Sud. Il fondo agricolo è facilmente raggiungibile in quanto confina direttamente con la strada vicinale/interpodereale ubicata a sud.

SOVRAPPOSIZIONE DEL CATASTALE SULL'IMMAGINE SATELLITARE

TERRENI C/da Sadoello



FR 72 - PART. 123

FR 72 - PART. 124



TERRENI C/da Nadorello



FR 72 - PART. 124

FR 72 - PART. 13



- **QUESITO N. 3:**

"procedere alla identificazione catastale del bene pignorato":

FABBRICATO:

Comune di Sciacca (AG) - Foglio di mappa n. 72 - Particella n. 179:

- **Piano terra** categoria A/3 (abitazione di tipo economico);

Dal sopralluogo effettuato non si riscontrano particolari difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata.

Nello specifico, come richiesto nel presente quesito, si analizzerà esclusivamente la parte catastale dell'immobile.

Il bene ha subito variazioni catastali nel ventennio antecedente il pignoramento relativamente al numero di particella in quanto l'immobile era identificato come fabbricato rurale al catasto terreni con la particella n. 59, soppressa nell'anno 2009 a seguito della registrazione del fabbricato rurale dal catasto terreni a quello fabbricati.

TERRENI:

Comune di Sciacca (AG) - Foglio di mappa n. 72 - Particelle nn. 13, 123 e 124.

Riguardo i lotti di terreno in esame, la planimetria catastale risulta corrispondere allo stato di fatto.

- **QUESITO N. 4:**

"procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto":

LOTTO PERITALE UNICO:

FABBRICATO:

Comproprietà in quota indivisa in testa ai debitori "α e β" di una unità immobiliare ubicata in Sciacca (AG) al piano terra e soppalco di un fabbricato composto da questo unico piano fuori terra con ingressi dalla corte comune e accesso dalla strada provinciale n. 37 attraverso stradella privata di altra proprietà in cui il fabbricato gode della servitù di passaggio; L'unità **confina** a Nord con con part. 125, a sud con corte comune part. n. 61, a Est con corte comune part. 60 e con part. 187, a Ovest con part. 191; In catasto urbano al f.m.



72, part. 17; Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;

Non è agli atti nessuna pratica edile comunale in quanto trattasi di fabbricato di vecchia costruzione (antecedente all'anno 1967);

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale;

Il fabbricato ricade in **zona omogenea "E.1" del piano regolatore generale del Comune di Sciacca.**

TERRENI:

Comproprietà in quota indivisa in testa ai debitori "α e β" di n. 3 lotti di terreno ubicati nel territorio di Sciacca (AG) con accesso a Nord dalla strada provinciale n. 37 mediante servitù di passaggio su stradella privata di altra proprietà e a Sud dalla strada vicinale/interpodereale; la **part. 13 confina** a Sud con terreno part.lla n. 44 di altra proprietà; a Nord, Est ed Ovest con part.lla n. 124 anch'essa pignorata e in testa ad entrambi i debitori; la **part. 123 confina** a Sud con terreno part.lla n. 204 di altra proprietà; a Nord con terreno part.lle nn. 119 e 125 di altra proprietà; a Est con part.lla n. 119 di altra proprietà; a Ovest con part.lla n. 122 in testa ai due debitori e a terzi estranei all'esecuzione; la **part. 124 confina** a Sud con terreno part.lla n. 44 di altra proprietà; a Nord con terreno part.lla n. 71 di altra proprietà; a Est con stradella rurale; a Ovest con part.lle nn. 204, 205 e 119 di altra proprietà. All'interno della particella insiste anche la part.lla n. 13, anch'essa pignorata, e già trattata sopra.

Il fondo agricolo ricade in **zona omogenea "E.1" del piano regolatore generale di Sciacca ed è destinato ad uso agricolo.**

Prezzo Base dell'intero lotto peritale unico:

€ 41.900,00 (valore stimato del bene) - € 6.285,00 (applicazione del ribasso del 15% come ordinato dal Giudice dell'esecuzione nel quesito n. 12) = in c.t. € 35.600,00

- **QUESITO N. 5:**

"procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato":

FABBRICATO e TERRENI:

I beni pignorati risultano essere in comproprietà in quota indivisa ad entrambi i debitori "α e β" giusto atto di compravendita del 17.02.2010 rep. n. 28515 notaio Matteo BORSELLINO in Ribera (AG),



racc. n. 7806 e trascritto il 19.02.2010 ai nn. 4105/3083 (si veda atto in allegato che lo scrivente CTU ha reperito presso lo studio Notarile). Ai precedenti proprietari gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita in notai M. GRILLO del 08.02.1990 rep. 70679 e trascr. 19.02.1990 ai nn. 3411/3113.

- Il fabbricato (part. 179) ha subito variazioni catastali nel ventennio antecedente il pignoramento relativamente al numero di particella in quanto l'immobile era identificato come fabbricato rurale al catasto terreni con la particella n. 59, soppressa nell'anno 2009 a seguito della catastazione del fabbricato rurale dal catasto terreni a quello fabbricati;
- La part. 123, ex part. 69 giusto frazionamento del 03.09.1991 n. 6287;
- La part. 124, ex part. 71 giusto frazionamento del 03.09.1991 n. 6287;

- **QUESITO N. 6:**

"verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico":

TERRENI:

I lotti di terreno ricadono secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del comune di Sciacca in zona "E.1" verde agricolo.

Nello specifico, dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** richiesto dallo scrivente ctu si evince che:

.....ZONA "E.1" aree agricole regolamentate dall'art. 52 delle NTA del PRG:

"...è consentita la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse all'uso agricolo... Sono ammessi esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo agricolo.... sono quindi possibili: costruzioni rurali ad uso abitazione anche con finalità agrituristica; annessi agricoli (stalle ecc.); impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli..."

"Indice di fabbricabilità fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq della sup. fondiaria; distanza minima dai confini m. 10,00....."



Lo stato dei luoghi dal sopralluogo effettuato dallo scrivente non risulta compromesso da abusi edilizi o simili.

FABBRICATO:

Dopo avere iniziato le operazioni peritali non avendo ricevuto nessuna documentazione edilizia e urbanistica dalle parti, il CTU ha proceduto ad effettuare le dovute ricerche della documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali dai quali si evince che l'immobile (FABBRICATO) regolarmente censito al catasto fabbricati non è in possesso di alcuna autorizzazione/concessione edilizia come sottoscritto dall'ufficio tecnico Comunale in risposta alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente CTU.

Si può comunque desumere che essendo un ex fabbricato colonico/rurale di vecchia costruzione (sicuramente antecedente all'anno 1967) non necessitava come di fatto non necessita di alcuna autorizzazione se dall'anno 1967 in poi non siano stati effettuati interventi edilizi particolari che avrebbero richiesto le ovvie autorizzazioni.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato ricade in zona omogenea "E.1" (agricola) del piano regolatore generale.

- **QUESITO N. 7:**

"indicare lo stato di possesso dell'immobile":

Tutti gli immobili sono in uso e possesso dei debitori "α e β" entrambi destinatari dell'esecuzione immobiliare come dichiarato dal figlio presente al sopralluogo in quanto non erano presenti i diretti interessati.

- **QUESITO N. 8:**

"specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene":

Dalla documentazione acquisita non risultano altri oneri giuridici sui beni (vedi relazione notarile) a parte quelli descritti nell'atto di compravendita.

- **QUESITO N. 9:**

"verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale":

Dalla documentazione acquisita i beni pignorati non ricadono su area demaniale.



- **QUESITO N. 10:**

"verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo":

Dalla documentazione acquisita non risultano altri oneri giuridici sui beni (vedi relazione notarile) a parte quelli descritti nell'atto di compravendita..

- **QUESITO N. 11:**

"fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso":

Dalla documentazione acquisita sul bene fabbricato non ci sono spese particolari di gestione, per quanto riguarda i lotti di terreno è necessaria la normale manutenzione ordinaria di scerbatura del terreno onde evitare incendi.

- **QUESITO N. 12:**

"provvedere alla valutazione dei beni":

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procede alla stima di tipo comparativa dei beni pignorati come segue: si procederà prima con la valutazione del fabbricato e dopo con la valutazione del lotto di terreno agricolo.

FABBRICATO:

Dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, si evince che:

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione sito in Sciacca nella C/da Nadorello snc è identificabile nella fascia/zona omi "extraurbana/rurale, microzona 0 con destinazione prevalente rurale" (**allegato 1d**) il cui valore di mercato oscilla per i fabbricati di tipo residenziale (abitazioni di tipo economico) tra 340 e 500 €/mq al lordo della superficie;

Il sottoscritto nello specifico intende utilizzare come valore o.m.i. di partenza la media tra le due quotazioni assegnate dall'agenzia delle entrate per l'intero piano terra considerato il fatto che l'immobile è indipendente ma l'accesso è garantito attraverso una servitù di passaggio e non direttamente da una strada pubblica, è rifinito come residenziale e quindi **420,00 €/mq per l'intero piano terra e soppalco.**



A questi valori si dovranno comunque moltiplicare dei **coefficienti di differenziazione** (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc.) appropriati e secondo la norma UNI 10750:2005 (codice delle valutazioni immobiliari che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso) per il lotto peritale in esame e a sua volta moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.

A tal proposito per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile, essa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che nel caso specifico è calcolata considerando anche la superficie dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

FABBRICATO PIANO TERRA E SOPPALCO (F.M. 72 part. 179):

- **sup. commerciale residenza** = mq 120,00 circa (differente dalla sup. utile calpestabile);
- **sup. commerciale pertinenze:** non sono state pignorate le pertinenze che in questo caso corrisponderebbero con la corte comune a tutti i fabbricati (part. l. 60, 61 e 122), di conseguenza non saranno considerate nelle valutazione.

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:

Con questo metodo di calcolo, tenendo conto di tutti i fattori già esposti in precedenza per il calcolo della superficie commerciale, si procederà applicando alla superficie di cui sopra un coefficiente globale unico ottenuto moltiplicando tra loro i coefficienti di "differenziazione di destinazione, piano, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica ecc.":

- *Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione: fabbricato di non recente costruzione inquadrabile oltre i 60 anni, con un carattere tipologico compositivo popolare, abbastanza illuminato e arieggiato, considerando il buono stato di manutenzione, è attribuibile un coefficiente di 0,55;*
- *Coefficienti per edifici sprovvisti di impianti di riscaldamento, è attribuibile un coefficiente di 0,95;*



Dai dati appena ottenuti, ricaviamo il **coefficiente globale unico** che è pari a **0,5225**;

Da cui:

Considerando che il valore massimo attribuito di partenza è di 420,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente globale unico 0,5225 otteniamo:

$$420,00 \text{ €/mq} * 0,5225 = 219,45 \text{ €/mq:}$$

che moltiplicato al valore della superficie commerciale del immobile otteniamo:

$$219,45 \text{ €/mq} * 120,00 \text{ mq} = \text{€ } 26.334,00 \text{ in c.t. € } 26.300,00.$$

Totale Valore di Stima del fabbricato = € 26.300,00.

TERRENI:

(F.M. 72 - PART.11e nn. 13, 123 e 124)

Per ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procede alla stima di tipo comparativa dei terreni pignorati come segue:

Dalle ricerche effettuate per definire un prezzo di mercato il più reale possibile, dall'analisi di mercato effettuata dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) pubblicati dalla casa editrice EXEO riferiti al listino 2021 e rilevati nell'anno 2020 (ultimo listino disponibile), Comune di Sciacca, si evince che:

Il valore del fondo agricolo in catasto terreni al f.m. n. 72 part.11e nn. 13, 123 e 124, considerate come terreno coltivato ad "uliveto" sito in Sciacca (AG) nella C/da Nadorello, zona agricola identificabile nella fascia/zona della provincia di Agrigento in cui il settore trainante dell'economia risulta essere quello balneare, turistico e termale ma il settore portante per l'economia è anche la produzione ortofrutticola olearia e vinicola, cod. tabella n "A089H" con un valore di mercato che varia tra 15.000 e 40.000,00 €/ha;

Urbanisticamente il fondo agricolo è ubicato in zona territoriale omogenea "E.1" verde agricolo del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Sciacca, zona che come recitano le norme tecniche di attuazione vigenti e più specificatamente, come attesta il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u. allegato B) che il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale è anche possibile nel rispetto dei diversi vincoli imposti (vedi quesito n. 6) l'edificazione a scopo residenziale.



Si fa presente che **l'intero fondo agricolo pignorato composto dalle tre particelle catastali risulta essere mq 7.010,00.**

Lo stato dei luoghi dal sopralluogo effettuato dallo scrivente ctu non risulta compromesso da abusi edilizi o simili.

Detto ciò, per ottemperare all'incarico ricevuto lo scrivente CTU utilizzerà nello specifico come valore o.v.a. di partenza la media tra i due valori max e min. **27.500,00 €/ha** per il fondo coltivato ad uliveto (**mq 7.010,00**) valori ai quali si dovranno moltiplicare dei **parametri** tabellati e appropriati.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile modulare il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla rilevazione dell'osservatorio ed utilizza le seguente espressione matematica: $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * k_2 * k_n \dots$

FONDO AGRICOLO ULIVETO:

Terreno coltivato ad uliveto valore massimo = 27.500,00 €/h.

- Fertilità ordinaria, è attribuibile un coefficiente K_{fert} di 0,90;
- Giacitura acclive, è attribuibile un coefficiente K_{giac} di 0,95;
- Accesso sufficiente in quanto il lotto è raggiungibile a Sud facilmente da una strada vicinale/interpodereale e a Nord dalla strada provinciale 37 attraverso una servitù di passaggio di non comodo accesso, è attribuibile un coefficiente K_{acc} di 0,95;
- Esposizione buona in quanto il fondo è soleggiato e arieggiato, è attribuibile un coefficiente K_{ub} di 1,00;
- Risorsa irrigua presente in quanto sul fondo insiste un pozzo che potrebbe garantire l'irrigamento anche se non è presente un vero impianto di irrigazione, è attribuibile un coefficiente K_{irrig} di 1,00;
- Età: piena maturità, uliveto in piena produzione, è attribuibile un coefficiente $K_{età}$ di 1,00;

Applicando la formula suddetta si ha:

$$V_{unitario} \text{ del fondo} = € 27.500,00 * 0,90 * 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 22.336,875 \text{ €/ha}$$

$$\text{Da cui: } € 22.336,875 : \text{ha } 10.000 = 2,23 \text{ €/mq} * \text{mq } 7.010,00 = € 15.632,30.$$

Totale Valore di Stima dell'intero fondo agricolo uliveto (FM 72 part. lle nn. 13, 123 e 124, mq 7.010,00) = in c.t. € 15.600,00.



FABBRICATI + TERRENO

Totale **Valore di Stima** dell'intero Lotto Peritale UNICO = € 26.300,00
(fabbricato) + € 15.600,00 (fondo agricolo) = € 41.900,00.

N.B.:

Nel rispetto delle indicazioni impartite dal Giudice dell'esecuzione nel presente quesito, "...sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, **lo scrivente dovrebbe applicare una riduzione rispetto al valore calcolato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**".

Per cui, Totale **Valore di Stima:**

(tot. Valore commerciale stimato) € 41.900,00 – € 6.285,00 (riduzione del 15% come da decreto di nomina) = € 35.615,00 **in c.t. 35.600,00.**

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata dallo scrivente CTU nella presente relazione peritale si deduce che il valore di stima del "lotto peritale unico" comprensivo del ribasso voluto dal Giudice, relativo al fabbricato e al fondo agricolo identificati **nell'unità negoziale n. 1 dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento allegato agli atti del fascicolo**, in **testa in proprietà in quota indivisa ai debitori "α e β"**, in **catasto fabbricati al foglio di mappa n. 72 - particella n. 179 e in catasto terreni al foglio di mappa n. 72 - particelle nn. 13, 123 e 124**, risulta essere di **€ 35.600,00**.

Il valore commerciale appena stimato è comprensivo della riduzione del 15% come ordinato dal Giudice dell'esecuzione;

Tanto doveva il C.T.U. Arch. Roberto Fortunato CAFA' incaricato dal Giudice per lo svolgimento dell'incarico a lui affidato.

Sciacca 21 Febbraio 2024

IL CTU

Arch. Roberto F. CAFA'

