



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”

G.O. Dott.ssa NATOLI TIMPIRINO ROSARIA

NOMINA: Provvedimento del **14 - 01 - 2015**

GIURAMENTO: in data **20 - 07 - 2015**

RINVIO: Udienza del **16 - 10 - 2017**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 44/2012

PROMOSSA DA

DOBANK SPA - prima UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA -

CONTRO

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”

ASTAlegale.net

**PARTE SECONDA:
STIMA DEI SETTE LOTTI DI VENDITA**

SOMMARIO

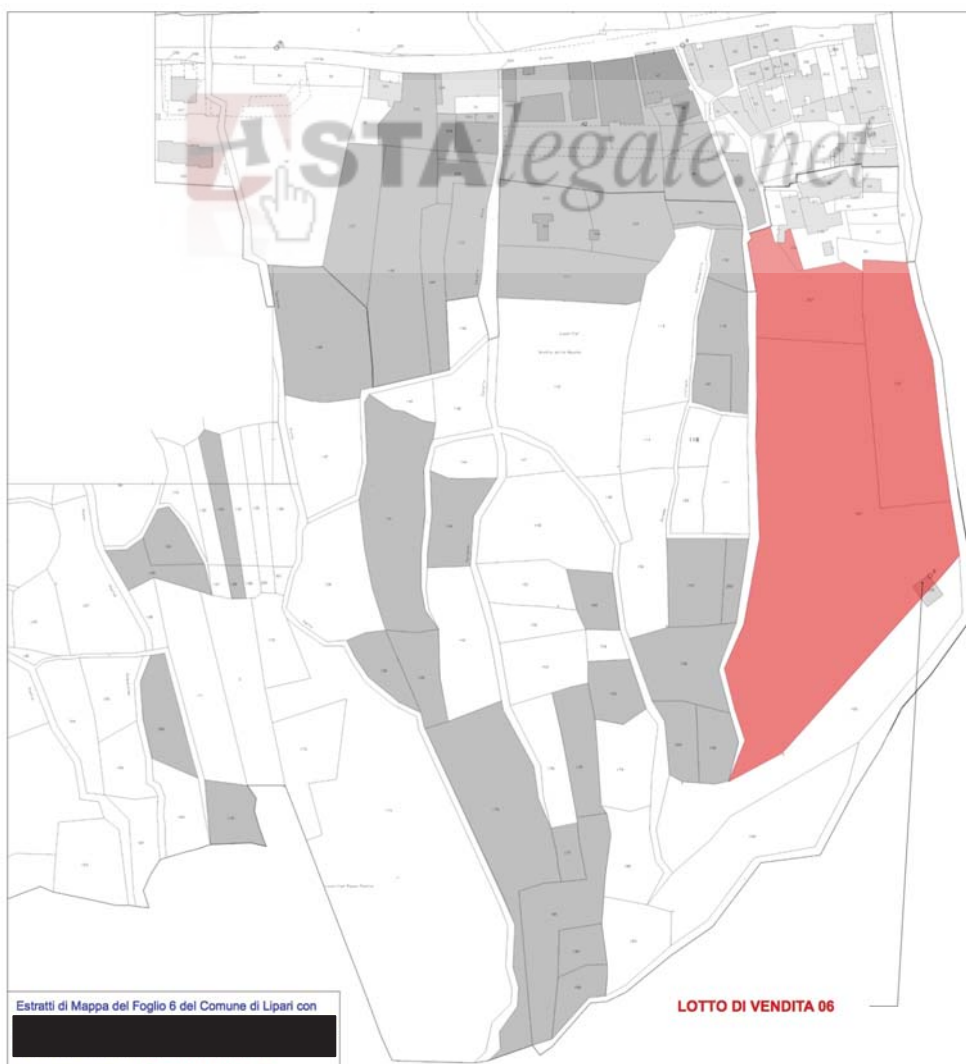
ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO

LOTTO 06 (CORPO H – UFFICI e SPOGLIATOI)

1. Identificazione dei beni oggetto della vendita	pag. 5
2. Descrizione sommaria	pag. 7
3. Stato di possesso	pag. 9
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 10
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 11
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 11
8. Giudizi di conformità e descrizione dettagliata	pag. 11
9. Valutazione complessiva del Lotto 06	pag. 15
ALLEGATI	pag. 19

LOTTO 06

ACCERTAMENTI E RISPOSTE AL MANDATO



LOTTO 06 (corpo H – UFFICI e SPOGLIATOI)

Foglio n° 6, particella n° 336 e 337 (ex 119)

più particelle: 120, 286 (ex 118) e 287 (ex 118)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito

A e B)

H1 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al fabbricato sito in località Acquacalda, nel comune di Lipari, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n° 6, **particella n° 336**, categoria A/10, classe U, Consistenza 5 vani, Sup. catastale 120 mq, rendita 1730,13 euro;

H2 - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al terreno sito in località Acquacalda nel comune di Lipari, individuato al catasto terreni al foglio 6 **particella 337** (ex 119) Cava, Consistenza 1.1477,00 mq.

H3- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un gruppo di terreni, di seguito riportati, siti in località Acquacalda nel comune di Lipari, accessibili da una strada pubblica, situata ad una quota inferiore e distante circa 400 m, all'immobile denominato corpo H1.

Tali terreni sono individuato al catasto terreni al:

- foglio 6 **particella 120**, Vigneto 2 Consistenza 3140 mq, R.D. 22,70 e R.A. 14,60 di proprietà di _____ ed altri;

- al foglio 6 **particella 287**, Vigneto, classe2, Consistenza 1889 mq, R.D.13,66 euro e R.A. 8,78 euro.

- al foglio 6 **particella 286**, Vigneto, classe2, Consistenza 89 mq, R.D. 0,64 euro e R.A. 0,41 euro.

Tutte intestate correttamente a _____ con sede in Lipari per la quota di 1/1 (1000/1000), che corrispondono esattamente alla visura attuale ed alle planimetrie catastali agli atti presso l'Agenzia del Territorio-CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI - Ufficio Provinciale di Messina **(allegati 40A: tipo mappale, e 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G).**

L'unica particella, di quelle sopra menzionate, che non risulta intestata correttamente alla XXXXXXXXXXXXXXXX, anche se risulta essere di sua proprietà (per atto di compravendita) è la **part. 120**, in atto, intestata ai Sig.ri ***** nato

Proprietario per 1/5, ***** nato a _____ Pro-
prietario per 1/5, ***** nato a _____ Proprietario per 1/5,
***** nata a _____ Proprietario per 1/5 e *****
nata a _____ proprietaria per 1/5, per Denuncia (nei passaggi per cau-
sa di causa di morte) del _____ n. 2659.1/1997 in atti dal 29/08/2002 (protocollo
n. 211817) - Successione Legittima **(allegato 41A e 41B.)**

A fine di riportare in ditta esatta (XXXXXXXXXXXXX) la suddetta p.lla 120 è stata presentata una prima istanza, di rettifica fabbricati, inoltrata alla Direzione Provinciale di Messina Ufficio Provinciale – Territorio in data 17/08/2016 Prot. n°: ME0129817/2016 ed una seconda istanza, in data 26/05/2017 Prot. n°: ME0082719/2017, in entrambi i casi, la particella, non veniva correttamente intestata così come richiesto alla società "XXXXXXXXXXXXX" A tal uopo, lo scrivente, per avere maggiori dettagli ha preso contatti telefonici con l'addetto dell'Ufficio provinciale del Territorio incaricato dell'evasione dell'istanza inoltrata, _____ la quale faceva presente che considerato che i beni (anche altre part.lle presentano la medesi-

ma situazione) sono stati oggetto di successione per causa di morte e registrati presso l'Agenzia delle Entrate, anche se ciò è avvenuto erroneamente visto l'atto di compra vendita, devono essere gli intestatari a modificare la successione nella quale hanno indicato e registrato tali beni non più di loro proprietà. Successivamente, lo stesso Ufficio, ha inoltrato una comunicazione ufficiale nella quale viene riportato:

*“Le particelle 160 -120 erano sin dall'impianto in carico alla ditta XXXXXX Partita 7554, ma successivamente sono state oggetto di atti e di diverse Dichiarazioni di Successioni; “si ritiene di non poter evadere quanto richiesto, in quanto le uu. sono state oggetto di atti e Dichiarazioni di Successioni regolarmente registrate, trascritte e volturate” **allegato 41C** .*

L'immobile edilizio (corpo H1), cui alla particella 336 del f. 6, sviluppa una superficie lorda su due livelli pari a: **10,54 mq per il vano al piano seminterrato e 107,34 mq al piano rialzato**, ed al suo interno si trovano uffici amministrativi e spogliatoi.

L'edificio ha la particolarità che trovasi esattamente sul confine tra la particella 337 e la p.lla 160, quest'ultima pur essendo di proprietà della Società “XXXXXXXXXXXXXX-XX”, con sede in Lipari per atto di compra vendita del 04/10/1996 non risulta facente parte della esecuzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima. Inoltre, la stessa, risulta intestata erroneamente in ditta **f.III**, oltre altri ulteriore 12 intestatari (**allegato 45E: visura aggiornata particella 160**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (quesito A)

Il fabbricato, facente parte di questo lotto, è posizionato all'interno di una area **in forte pendenza**, in località Acquacalda (allegato 8Ae 8B della prima parte della perizia: Aerofoto). Il suddetto manufatto è raggiungibile tramite un percorso sentieristico,

orientato a nord, che inizia dai sottostanti terreni a quote inferiori, di cui alle particelle 333, 335, 186, 315 (ex 52) del foglio 6 e, da un secondo percorso, anch'esso del tipo sentieristico, orientato a nord dalla strada SP 180. Gli altri confini sono così identificati: a **Nord** da un terreno di proprietà della stessa ditta (part. 315, foglio 6) e da un terreno di altra ditta (part. 88, foglio 6 catasto terreni); a **sud** dal torrente Locarno; ed **Ovest** da terreni della stessa ditta (part. e 159, 158, 202, 115 e 192, tutte del foglio n. 6, catasto terreni) e da terreni di altre ditte (particella 117 f. 6, catasto terreni), ed infine ad **Est** dal torrente della Grotta delle Mostre. (**allegato 42: Estratti di mappa con individuazione e perimetrazione del lotto di vendita**).

Lo scrivente ha preso visione del **certificato di destinazione urbanistica** (redatto ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n° 47) **del 02-02-2012**, e dalla successiva **Comunicazione di conferma delle destinazioni urbanistiche**, rilasciata dal III settore: tecnico-Urbanistico-Sviluppo e tutela del Territorio del comune di Lipari con la nota del 07-09-2016 prot. 21059 (**allegato 11 nella parte introduttiva della Perizia**).

Dalla visione degli atti sopraindicati il CTU, in aggiunta a quanto già indicato nelle **pagine 46 e 47 della parte introduttiva della Perizia**, per il corpo H1 individuato alla particella 336, e per le aree H2 ed H3, individuate alle particelle 337 (ex 119), 120, 286 e 287, attesta quanto segue:

A livello urbanistico la vasta area (particelle 336 e 337) rientra nelle **Zona E1**: Aree agricole del PRG vigente (superficie catastale di 6844,3 Mq), nella **zona E3**: Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici (sup. catastale di 1503,2 Mq) e nella **zona E4**: Aree agricole boscate (Sup. catastale di 3232,6 Mq).

La **particella 120** invece, a livello urbanistico ricade nella **Zona E1** (Aree agricole) e

nella **zona E3** (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici) del PRG vigente.

La **particella 287** invece, a livello urbanistico ricade nella **zona E3** (Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici) e nella **zona E4** (Aree agricole boscate) del PRG vigente.

Nel **PTP** vigente, oltre che nella TS3, le particelle 336, 337, e 120 rientra nella **TI** (Tutela integrata del sistema ecologico naturale); nella **zona ZM2** (Zona mineraria 2 con prescrizioni); anche le particelle 286 e 287 rientrano nella **zona ZM2**.

Tutte le particelle 336, 337 (ex 119), 120, 286 e 287, sono sottoposte a **vincolo idro-geologico**, e risultano essere all'interno nella zona di rispetto della **FO** (Linea di arretramento dal limite delle aree boscate e fasce forestali). Inoltre le particelle 286 e 287 rientrano nella **zona di rispetto RI**: Linea di arretramento dalla battigia 150 metri, mentre la part. 120 rientra nella **zona di rispetto FT**: Linea di arretramento dal limite dei corsi d'acqua e delle incisioni.

A livello di vincoli, le particelle 336 e 337, rientrano per una piccola superficie nella **zona RB** (Zona B delle Riserve orientate) ed anche nella **SI (SIC)**, e nella **ZP (ZPS)**.

Tutte le informazioni sopra descritte sono individuabili oltre che nel CDU già citato anche nelle cartografie di cui all'**allegato 11** (nella prima parte della perizia).

3. STATO DI POSSESSO (quesito C ed E)

Il manufatto individuato alla particella 337 è in possesso della Società "XXXXXXXXXX-XXXXXX" con sede in Lipari e deriva dal tipo mappale, atto di aggiornamento, della particella 119 per l'inserimento del fabbricato esistente individuato con la p.lla 336 e del restante terreno individuato con la p.lla 337 (**allegato 40A: tipo mappale 2017/26946 del 31-01-2017 e allegato 40B: docfa - mod. 1d del 08-08-17, appro-**

vato il 09-08-17).

L'immobile, inoltre alla data dei vari sopralluoghi, non risultava occupato e neanche utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito D)

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura - (VEDASI pagine 31-37 della parte introduttiva della Perizia)

4.3 - USI CIVICI - (a tal riguardo vedasi parte prima della perizia- premessa – Usi Civici pag. 38 e segg.).

Da quanto risulta negli atti in possesso dello scrivente la p.lla 119 del F. 6 è stata oggetto di **legittimazione** con sentenza del TAR di Palermo con la motivazione che la stessa risulta di proprietà della "XXXXXXXXXXXXXXXXX". (*Allegato "4Fbis", sentenza N.1700/08 Reg. Sent. - N. 700 Reg. Gen. - Anno 2005*). Inoltre la p.lla 120 è stata oggetto di istanza di legittimazione tacita ex art. 12 comma 1 della L. R. 16/0472003 n° 4, inviata con raccomandata 12297908601-0 del 16.05.2003 per la quale esiste un rigetto da parte del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia e successiva conferma dello stesso da parte del Tar Sicilia (vedasi parte prima - premessa – Usi Civici pag. 36 e segg.). Infine per quanto riguarda la p.lla 118 (oggi p.lle 286 e 286) da quanto potuto, fin qui accertare, non vi sono notizie sull'esistenza o meno di vincoli di Usi Civici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito C)

6.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXSPA per la quota di 1/1 (1000/1000) già indicata nella prima parte della perizia (allegati 5, 6 e 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (quesito G)

Per quanto riguarda il manufatto edilizio trattasi di un fabbricato che, dalle cartografie recuperate ed allegate, e dal tipo di struttura, si può presumere che sia stato realizzato in data antecedente al 31-08-1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, da quanto potuto accertare presso l'ufficio tecnico e dallo stato dei luoghi, non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo e di autorizzazioni dell'ufficio del Genio Civile, a livello statico-strutturale ed antisismico. Tale edificio è stato realizzato su un manufatto di epoca remota, che oggi è solo una cavità (**allegato 44: FOTO**).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ (quesito G)

L'attuale identificazione catastale risulta variata rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto le particelle originarie 118 e 119, sono state oggetto di frazionamento (**allegati 40A, 40B, 40C**).

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA: Vista la situazione attuale e in mancanza di qualsiasi atto o titolo che è stato, a tal uopo, richiesto tramite richiesta ufficiale inoltrata all'uffi-

cio tecnico del comune di Lipari si può, verosimilmente, affermare che non risultano difformità, ad eccezione del solo certificato di agibilità che risulta mancante.

8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 - CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. - VERIFICA CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

Il cespite oggetto di pignoramento, non è munito di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE; per cui, per la sua successiva vendita, si rende necessario redigere l'**Attestato di Prestazione energetica (APE)**, che si applica agli edifici nuovi esistenti e di qualunque destinazione d'uso.

Descrizione dettagliata degli 'IMMOBILI di cui al punto H1 (pagina 5)

corpo H1 - UFFICI e SPOGLIATOI

L'edificio è contraddistinto al NCEU al foglio di mappa n°6 part.IIa n° 336, mentre il terreno (cava) è individuato al catasto terreni al foglio 6 particella 337 (ex 119).

Il manufatto si sviluppa su due livelli, al suo interno si trovano: al piano rialzato, degli uffici e degli spogliatoi, ed al piano seminterrato una piccola cantina ed una cavità.

Il fabbricato alla data del primo sopralluogo si trovava in buon stato all'interno, e con un leggero stato di degrado all'esterno. Del fabbricato in oggetto vedasi i disegni planimetrici (**allegato 43**).

Successivamente alla data dei sopralluoghi successivi erano oggetto di atti vandalici consistenti nella rottura dei vetri di parte delle porte e delle finestre e taluni infissi risultavano divelti (**Allegato 44: foto**).

corpo H2 – terreno incolto, in quanto destinato per vari decenni a cava

corpo H3 – terreni incolti ex vigneti.

Caratteristiche descrittive dei manufatti edilizi

Caratteristiche descrittive	Condizioni
<u>Strutture verticali (struttura):</u> muratura di pietrame.	<i>buone</i>
<u>Solai (struttura):</u> <i>solai in cemento alleggerito e laterizi</i>	<i>buone.</i>
<u>Infissi esterni:</u> In alluminio (qualcuno, ad esempio, quello di accesso al locale seminterrato, è in ferro) del tipo con vetro in cattive condizioni e/o mancanti dei vetri; alcuni infissi sono mancanti in quanto, sono stati oggetto di atti vandalici.	<i>mediocri- pessime</i>
<u>Infissi interni:</u> in PVC senza vetri.	<i>alcune mediocri, alcune buone</i>
<u>Pavimentazione interna:</u> è in marmo di colore chiaro .	<i>sufficienti.</i>
<u>Impianto elettrico:</u> <i>NON ESISTENTE</i> ad eccezione di un boiler per riscaldare l'acqua sanitaria.	<i>insufficiente.</i>
<u>Impianto idrico:</u> tipologia sottotraccia, risalente agli anni '80.	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto fognario:</u> tipologia sottotraccia,	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto termico:</u> qualche splitter per il condizionamento dell'aria	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>
<u>Impianto telefonico:</u> <i>esistente senza modem per internet</i>	<i>non funzionante ed insufficiente.</i>

Impianto di videocitofono:	<i>non esistente</i>
W.C. spogliatoi: Pareti rivestite fino a h=1,50 circa metri con mattonelle di ceramica colore chiaro. Sanitari: Tazza, Lavabo e vari piatti doccia in ceramica di colore bianco.	<i>non funzionanti, in stato medio-c</i> <i>re</i>

ALTRE INFORMAZIONI: vi è una presenza di macchie di umidità e di scrostature dell'intonaco nelle pareti esterne, mancano parte degli infissi e buona parte dell'impiantistica ed è da manutenzione. La scala esterna che permette di spostarsi dal vano seminterrato al piano rialzato è in calcestruzzo leggero, allo stato rustico e priva di ringhiera.

Per le condizioni attuali dell'edificio corrispondente al lotto di vendita 05, vedasi foto (**allegato 44**).



Consistenza

Il Criterio di misurazione è quello della consistenza reale, cioè della Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*. Mentre il Criterio di calcolo consistenza commerciale per il fabbricato è quello indicato dal *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*, mentre quello per i terreni è *personalizzato*.

Descrizione	Superficie Esterna Lorda (SEL) in mq	Indice	Superficie Commerciale in mq,	Condizioni
PIANO SEMTERRATO	10,54	25%	2,64	mediocri
PIANO RIALZATO	107,34	100%	107,34	mediocri
H2 – terreno di pertinenza del fabbr.	11477	100%	11477	incolti
H3 – terreni di pertinenza - vigneto	5119	100%	5119	incolti
			16596	

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito F)

9.1. Criterio di stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Per la valutazione del giusto prezzo si è effettuata un'attenta analisi sugli immobili in oggetto e sul loro attuale stato di conservazione.

Il parametro di comparazione usato in zona è il metro quadrato di superficie sia per i fabbricati che per il terreno.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico del Comune di Lipari, Agenzia delle Entrate-Osservatorio Immobiliare, Tecnici del luogo che si occupano di compravendite.

9.3. Valutazione del lotto

Come visto al paragrafo 8 (descrizione dell'unità immobiliare) la superficie commerciale è stata valutata come somma della superficie lorda dei locali al piano rialzato, mentre il locale a seminterrato è stato valutato con un coefficiente riduttivo del 25%; infine i terreni sono stati valutati al 100 del loro valore agricolo medio.

Inoltre, dal momento che l'edificio ha la particolarità di trovarsi esattamente a cavallo del confine tra la particella 337 e la n. 160 (quest'ultima che pur essendo di proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Lipari per atto di compra vendita del 04/10/1996, non risulta far parte dei beni pignorati), **tale fabbricato verrà valutato, per una parte pari al 50% del suo valore effettivo di mercato.**

Le indagini sono state condotte dal sottoscritto perito, con dei controlli del valore di mercato indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate (**allegati 45A e 45B**), che variano per:

- locali a destinazione magazzini, in stato conservativo normale, tra la cifra di **750 euro e 1100 euro** (prezzo banche date O.I.) ed una cifra di **900 euro al metro quadrato** (cifra indicata dai tecnici per compravendite di locali con destinazione industriale);
- mentre per locali a destinazione civile abitazione e/o assimilabile tra la cifra di **1500 euro e 2250 euro** (prezzo banche date O.I. per abitazione civili) ed una cifra di **1.500,00 euro al metro quadrato** (cifra indicata dai tecnici per compravendite di locali con destinazione civile abitazione e/o assimilabile).

Non sono state rintracciate schede di vendita di agenzie immobiliari, per eventuali immobili aventi caratteristiche analoghe, all'immobile oggetto di esecuzione imm.re (destinazione industriale), presenti nello stesso comune e tutte da ristrutturare.

Le indagini sopraindicate hanno consentito di stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per immobili adibiti o da adibire con destinazione magazzino in aree ed in condizioni simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, **pari a € 910,00 (novecentodieci euro) per metro quadrato di superficie commerciale**, valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, antecedenti al 1942, se non addirittura ai primi del novecento.

Mentre si può stabilire un **valore medio unitario di mercato**, per immobili adibiti o da adibire a destinazione civile e/o assimilabile in aree ed in condizioni simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, **pari a € 1480,00 millequattrocentottanta euro) per metro quadrato di superficie commerciale**, valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti con destinazione civile e/o assimilabile, antecedenti al 1967, e da ristrutturare.

Tenuto presente che la superficie commerciale a piano seminterrato dell'immobile risulta mq. 2,64 si ha: **mq. 2,64 x € 910,00 = € 2.397,85** ; mentre al piano rialzato tenendo che la superficie commerciale risulta pari a: 107,34 mq si ha: **mq. 107,34 x € 1.480,00 = € 158.863,20.**

Il valore lordo del fabbricato, è pari a: € 158.863,20+ € 2.397,85 = **161.261,05 euro.**

Dal momento che l'edificio, ha la particolarità di trovarsi esattamente sul confine tra la particella 337 e la n. 160 (quest'ultima pur essendo di proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Lipari non fa parte dei beni oggetto di pignoramento – **allegato 45E**), questo fabbricato viene valutato, **per una parte pari a metà (50%)** del suo valore di mercato.

$$\text{€ } 161.261,05 / 2 = \text{€ } 80.630,53$$

Infine, per quanto riguarda i terreni, le indagini sono state condotte dal sottoscritto perito con dei controlli del valore agricolo medio indicato nella banca dati dell'Agenzia delle entrate - anno 2007 (**allegati 45C e 45D**), che variano per coltura:

- a) incolto produttivo 2.500,00 €/Ha, b) vigneto 45.000,00 €/Ha,

Si effettua una media tra i valori delle colture, relative ai terreni in esame, ottenendo un valore agricolo medio di € $(2.500 + 45.000) : 2 = 47.500$ €/ha = 2,37 €/mq. (valore agricolo medio delle colture).

Per i terreni si è stabilito un valore medio di mercato, pari a non più di € 5,00 (cinque euro) per metro quadrato di superficie commerciale.

La media dei due valori $(2,37 + 5,00) : 2$, sarà pari a 3,68 €/mq, arrotondato a **3,70 €/mq che rappresenta il più probabile valore di mercato per i terreni in esame.**

Tenuto presente che la superficie commerciale del complesso di terreni risulta pari a 16596 mq e si ha: **mq. 16596 x € 3,70 = € 61.405,20.**

Il valore lordo dell'intero lotto di vendita risulta, dunque, pari a;

$$\text{€ } 80.630,53 + \text{€ } 61.405,20 = \text{€ } 142.035,73$$

9.4.1 - Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia

per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria **= € 21.305,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastali: **Nessuna**

Spese tecniche per l'Attestato di Prestazione energetica (APE): € 500,00

Il Valore dell'immobile, al netto della riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, e per le spese per l'Attestato di Prestazione energetica (APE) a carico dell'acquirente sarà

€ (142.035, 73 - 21.305,36 – 500,00) = € 120.230,37

9.4.2 – Altre riduzioni, sulla base dalle condizioni in cui si trova il fabbricato.

A questo punto si **calcolano le riduzioni del valore** sulla base dalle condizioni in cui si trovano il fabbricato ed i terreni, alla data odierna.

Riduzione del valore del 10%

- per Spese di manutenzione ordinaria, compresa l'installazione di nuovi infissi esterni e la riparazione di alcuni e la realizzazione ex novo dell'impianto elettrico, e per le forti pendenze e la difficoltà nel raggiungere i terreni € 12.023,04

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

a) Valore che più si avvicina a quello reale di mercato per immobili esistenti, risalenti agli anni '60, in discrete condizioni, da manutenzionare € 142.035, 73

b) valore al netto delle decurtazioni per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia, etc., e per le spese per l'**Attestato di Prestazione energetica (APE)**: = € 120.230,37

c) Valore dell'immobile al netto delle riduzioni del valore, sulla base delle condizioni in cui si trovano il fabbricato ed i terreni alla data odierna (**10%**):

€ 142.035, 73 – 21.805,36- € 12.023,04 = € 107.707,33 arrotondato a **107.707,00**

euro

VALORE A BASTA D'ASTA DELL'IMMOBILE

individuato come LOTTO 06:

107.707,00 euro

(centosettemilasettecentosette euro)

Allegati:

40. Tipo Mappale prot. 2017/153584 del 03-08-2017; successivo Docfa del 08-08-2017; planimetrie catastali e visure aggiornate;
41. Ispezione ipotecaria e Visura storica particelle 120 e 130 ed altre; Comunicazione dell'uff. del territorio sulla richiesta di rettifica delle particelle 120,130 ed altre;
42. Estratti di mappa con indicazione e perimetrazione del lotto di vendita;
43. Disegni planimetrici dell'unita immobiliare di cui al f. 6, particella n° 336.
44. Foto esterne ed interne degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
45. Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle entrate e valore agricolo medio (banca dati dell'Agencia delle entrate (anno 2007).

Barcellona P.G., 30/08/2017

firma il CTU incaricato

Arch. Salvatore Milone