

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE FALLIMENTARE



Conc. Prev.. n.° 42/94 –



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Giudice Istruttore: Dott.ssa carmen Giraldi

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato: **arch. Serena Battaglia**

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo n. 42/2004 -

Giudice istruttore : Dott.ssa Carmen Giraldi

C.T.U. : Arch. Serena Battaglia, nata a Agrigento il 22/11/1978, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Agrigento ed all'Albo degli Architetti della Provincia Regionale di Agrigento al n.1250.



1. Premessa

Con provvedimento del 02.12.2009 del Giudice Delegato del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Carmen Giraldi, il sottoscritto arch. Serena Battaglia con studio in Agrigento Via Michele Caruso Lanza n° 3, viene nominato C.T.U. nel Concordato Preventivo in oggetto.

In seguito al provvedimento del G.D. su istanza del Commissario Giudiziale e del Liquidatore, che aveva nominato l'ing. Livio Cutaia, già stimatore del Concordato, la scrivente il 16.12.2009 prestava giuramento al fine di aggiornare la stima effettuata dal precedente CTU sugli immobili appresso indicati:

"6) appezzamento di terreno esteso ha 6.48.00 sito in Mazzarino, c.da Sciara-Cannatello, ex Feudo Brigadieri, in cat. P.24379, fg. 15, part. 71;

7) appezzamento di terreno esteso ha 26.51.30, con annesso fabbricato rurale, sito in Mazzarino, c.da Sciara-Cannatello, ex Feudo Brigadieri, in cat. P.28703, fg. 14, part. 13; fg. 15, part. 7 (sub 1- 2), 19, 36, 41, 46, 69, 82, 83, 86".

Le operazioni peritali sui luoghi dell'accertamento, rimandate diverse volte per i motivi esposti al G.D. dalla scrivente e dal Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo, l'Avv. Daniela Ciancimino, nella lettera del 11.06.2010, vengono svolte in data 03.07.2010 alle ore 9.30.

In tale giorno, la scrivente effettuava un'ispezione dei luoghi alla continua e costante presenza dei sigg. che

consentivano l'accesso alla sottoscritta, all'Avv. Daniela Ciancimino, anch'essa intervenuta alle operazioni peritali, e all'ing. Maria Taormina, tecnico di fiducia del CTU di supporto nei lavori di rilievo.

Come precedentemente detto, il raggiungimento dei luoghi è stato consentito dai sigg.ri che hanno guidato i presenti fino ai terreni oggetto di stima:

la zona dell'accertamento è localizzata in una contrada di campagna al confine tra il comune di Butera e quello di Riesi che non sarebbe stata facilmente raggiungibile senza la disponibilità e la conoscenza dei luoghi degli stessi.

Si riporta in allegato il verbale che il sottoscritto ha redatto presso i luoghi del Concordato Preventivo in cui sono riportati esattamente i termini e le modalità del sopralluogo effettuato. Si fa presente, inoltre, che, per maggiore chiarezza, sarà opportuno fare continuo riferimento agli allegati grafici riportati di seguito alla presente.

2. Beni oggetto di stima

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E STATO DI POSSESSO:

I luoghi della presente consulenza di stima sono siti in Mazzarino (CL) in contrada Sciara-Cannatello, a sud-est del Comune di Ravanusa da cui distano circa 12 km. I terreni, abbandonata la SS. 644, sono raggiungibili attraverso una trazzera di pressappoco 2 km in scarse condizioni di manutenzione.

Si tratta di una **vasta area di terreno dalla forma planimetrica irregolare, avente una conformazione altimetrica di tipo collinare**. Una strada battuta si diparte dalla trazzera citata e conduce ai vari lotti oltre che ad un fabbricato rurale di estese dimensioni e di antica realizzazione che su una delle particelle, oggetto del Concordato, si erge.

I beni interessati, **censiti al N.C.E.U. al foglio 14 particella 13 e foglio 15 particelle 7 (sub 1- 2), 19, 36, 41, 46, 69, 71, 82, 83, 86** del Comune di Mazzarino, risultano intestati ai seguenti proprietari:

- Fg. 15 part. 71:

XX
XX

XX

- Fg. 14 part. 13 e fg. 15 partt. 7, 19, 36, 41, 46, 69, 82, 83, 86:

XX

XX

XX

XX

XX

XX



Da come riportato dalla visure in allegato, la particella 71 risulta indicata ai citati intestatari in seguito ad atto pubblico del 25.11.1989 Voltura n.4.1/1990 in atti dal 24.03.1997 Rep. n.: 14543 con rogante: Salvatore Abbrusca e registrazione: Licata Vol. I n. 1309 del 12.12.1989.

Le restanti particelle risultano intestate a tutti e sei i fratelli x, in seguito a testamento olografo del 13.12.1992 Voltura n. 2931 .1/1993 in atti dal 27.05.2002 (prot. n. 75386) Rep n.: 62733 con rogante: Cutaia e registrazione: Agrigento Vol. 553 n. 47 del 29.04.1993.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le visure catastali in allegato riportano i **seguenti dati di classamento:**

- Fg. 15 part. 71: sem. 5; ha 6 48 00; redd. dom. € 100,40; redd. agr. € 16,73
- Fg. 14 part. 13
 - A: frutteto; ha 10 00 00; redd. dom. € 1.652,66; redd. agr. € 929,62
 - B: incolt prod; ha 2 25 50; redd. dom. € 4,66; redd. agr. € 2,33
- Fg. 15 part. 7:
 - SUB 1: porz rur FP
 - SUB 2: porz acc FU
- Fg. 15 part. 19: mand. 3; ha 1 15 20; redd. dom. € 44,62; redd. agr. € 38,67
- Fg. 15 part. 36: sem. arb. 5; ha 1 07 20; redd. dom. €13,84; redd. agr. €3,88
- Fg. 15 part. 41: mand. 4; ha 1 85 10; redd. dom. € 57,36; redd. agr. € 47,80
- Fg. 15 part. 46: pasc. 2; ha 00 70 30; redd. dom. € 7,26; redd. agr. € 2,54
- Fg. 15 part. 69: mand. 3; ha 2 62 30; redd. dom. €101,60; redd. agr. € 88,05



- Fg. 15 part. 82: mand. 4; ha 2 97 80; redd. dom. € 92,28; redd. agr. € 76,90
- Fg. 15 part. 83: mand. 4; ha 2 02 80; redd. dom. € 62,84; redd. agr. € 52,37
- Fg. 15 part. 86: mand. 4; ha 1 85 10; redd. dom. € 57,36; redd. agr. € 47,80

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI LUOGHI:

L'area sita nel Comune di Mazzarino ed identificata come la zona oggetto di stima ricade nella **zona Agricola E/1 ed E/2** del P.R.G. dello stesso Comune e risulta interessata dal Vincolo Paesaggistico "Bassa Valle del Salso o Imera Meridionale" ai sensi della Legge 1497/39, Decreto n. 6051 del 03.05.1992.

Per le suddette zone sono ammesse costruzioni di case isolate d'abitazione con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq, oltre che costruzioni di esclusivo carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende.

Per le particelle ricadenti in zona E/2, ovvero le partt. 36, 41 e 46 del foglio di mappa 15, ogni intervento di trasformazione del territorio dovrà essere soggetto ad autorizzazione della Soprintendenza alle Antichità competente per territorio.

Per le specifiche prescrizioni urbanistiche la scrivente rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mazzarino il 29.10.2010 prot. 806 che si allega alla presente CTU.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCONO I TERRENI DI STIMA:

Caratteristiche della zona: extra urbana agricola a traffico limitato

Caratteristiche delle zone limitrofe: come sopra

Collegamenti pubblici: l'area d'interesse è raggiungibile attraverso una trazzera che si diparte dalla SS. 644.

STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RURALE:

I terreni del Concordato preventivo si presentano allo stato attuale in una condizione ben diversa da quella risalente al 1997, ovvero alla data in cui il precedente CTU aveva effettuato la stima degli stessi.

Il fondo agricolo della superficie di 265.130 mq per le sue caratteristiche era stato suddiviso in due aree differenti: una parte, avente un'estensione di circa 12.000 mq, coltivata a frutteto e la rimanente dai modesti caratteri pedologici utilizzata come seminativo e pascolo. Su una delle particelle il tecnico incaricato indicava, inoltre, la presenza di un fabbricato di antica fattura di cui riportava delle foto attestanti il suo buon stato di conservazione (dello stesso una parte intestata ad altro proprietario) e del quale effettuava una stima volumetrica di 1360 mc.

Nella stima del CTU precedente veniva inoltre valutata a parte una superficie di 64.800 mq, attigua al terreno su citato, di forma più regolare e particolarmente pregiata per la coltivazione del fondo stesso a vigneto irriguo con piante di buona qualità.

Ad oggi, ovvero alla data delle operazioni peritali eseguite, il sottoscritto CTU ha rilevato una situazione di abbandono reale dei fondi e dell'immobile rurale effettivamente esistente su uno di questi.

I terreni risultano incolti, lo sfruttamento agricolo attuale è quello di pascolo, non sono stati riscontrati colture a frutteto o a vigneto. Il fabbricato citato riversa dal suo canto in una scarsa condizione di conservazione: ha subito dei crolli, presenta delle parti inaccessibili ed altre in pericolo di cedimenti, è stato soggetto di atti vandalici per cui si ritrova sprovvisto di infissi interni, di alcuni di quelli esterni e dell'arredo, e presenta evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana come mostrano i segni di scolo sulle pareti, lo scrostamento dell'intonaco e l'umidità di risalita dei rompenti del piano terra. La scrivente descrive di seguito lo stesso definendone tutte le caratteristiche spaziali e funzionali.

Il complesso rurale è costituito da quattro diversi corpi di fabbrica di varie altezze che si distribuiscono attorno ad una corte centrale dalla quale tre hanno accesso diretto. L'edificio principale è quello più esteso, a due piani costituito da tre vani al piano terra e cinque più accessori al primo. Di forma rettangolare, ha una struttura in muratura ed una copertura a due falde inclinate. Si sviluppa per una superficie lorda di circa mq 170,59 a piano e presenta un'altezza interna variabile da ml 3,78 (P.P.) a ml 4,33 (P.T.).

I vari vani, le cui aree sono le seguenti

Vani gruppo D (ovvero i tre vani a piano terra comunicanti).....	mq 116,76
Vano 1.....	mq 21,50
Vano 2.....	mq 15,94
Vano 3.....	mq 13,61
Vano 4.....	mq 18,16
Vano 5.....	mq 18,76
Vano 6.....	mq 3,37
Vano 7.....	mq 4,52
Vano 8.....	mq 20,64

si sviluppano per una superficie totale reale netta di mq 233,26.

Gli altri tre corpi di fabbrica fungono da pertinenze all'edificio di cui sopra e sono quelli effettivamente rimasti intatti dei cinque precedentemente esistenti: segni evidenti infatti attestano l'esistenza di altre due aree edificate attinenti (vano I e vano L) che si sviluppavano direttamente sulla corte (dal perimetro ad oggi individuabile dovevano ricoprire una superficie di mq 24,14 e di mq 49,30) e che sono riscontrabili nella perizia di stima del precedente CTU.

Le pertinenze ad oggi visibili hanno anch'esse uno sviluppo planimetrico a pianta rettangolare:

- PERTINENZA 1: il primo (vano M) avente ingresso diretto dalla strada di accesso alla corte e copertura piana ha una superficie netta di mq 169,43 ed altezza interna ml 3,83;
- PERTINENZA 2: il secondo (gruppo: vano A - vano B - vano C) posto adiacentemente a sud del corpo principale è costituito da un solo livello di sette vani più accessori di altezza interna variabile (da ml 3,87 a 4,03) per una superficie complessiva di mq 189,27;
- PERTINENZA 3: il terzo (vano G) di mq 48,84 e con copertura a falde (altezza massima al colmo di ml 6,21) si sviluppa a nord dell'edificio a due piani da cui è separato da una zona (vani F ed E) di superficie totale di mq 102,39, non accessibile perché pericolante. Fungeva da zona d'ingresso a questa pertinenza un'area coperta (vano H) di mq 82,62 che ad oggi risulta fatiscente.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEI FABBRICATI:

I fabbricati sono in muratura portante con solai misti in latero cemento con nervature parallele. La copertura di due corpi di fabbrica è di tipologia a falde inclinate, quella dei restanti a terrazza a livello praticabile da cui si accede dal primo piano dell'edificio principale.

Gli infissi esterni ancora esistenti sono a doppia anta battente in legno con protezione esterna a persiane in scarse condizioni di conservazione; quelli interni sono mancanti. Le pareti esterne ed interne sono in pietra a faccia vista, solo quelle interne del primo piano sono rivestite con intonaco di cemento. Come anticipato precedentemente sono chiari i segni di infiltrazioni alle murature.

L'impianto elettrico ed idrico come anche l'allaccio fognario necessitano tutti un generico intervento di revisione.

ALTRE INFORMAZIONI RELATIVE AL FABBRICATO RURALE:

Il fabbricato rurale è stato individuato dall'Agenzia del territorio-Ufficio provinciale di Caltanissetta per l'aggiornamento catastale dello stesso immobile in seguito alle incoerenze riscontrate nell'elenco degli immobili iscritti al Catasto terreni per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere alla denuncia di nuova costruzione presso il Catasto terreni con procedura Pregeo e successivamente presso il Catasto fabbricati con procedura Docfa.

4. Risposta al quesito

“aggiornare la stima sugli immobili appresso indicati:

6) appezzamento di terreno esteso ha 6.48.00 sito in Mazzarino, c.da Sciara-Cannatello, ex Feudo, in cat. P.24379, fg. 15, part. 71;

7) appezzamento di terreno esteso ha 26.51.30, con annesso fabbricato rurale, sito in Mazzarino, c.da Sciara-Cannatello, ex Feudo

, in cat. P.28703, fg. 14, part. 13; fg. 15, part. 7 (sub 1- 2), 19, 36, 41, 46, 69, 82, 83, 86”.

CRITERIO DI STIMA:

Il criterio di stima utilizzato per l'aggiornamento del valore degli immobili su indicati si basa su un sistema "sintetico-comparativo" che ha adottato come riferimento il parametro "superficie", ovvero quello che nella stessa zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima.

Come evidenziato dalla presente consulenza tecnica, gli atti estimativi sono scaturiti da delle attente operazioni propedeutiche alla stima: innanzi tutto il sottoscritto è proceduto alla sua identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, l'altitudine, i dati catastali, la presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc. La scrivente è passata poi ad esaminare le condizioni intrinseche ed estrinseche dei fondi, ed in particolare ha prestato attenzione a:

- l'ubicazione dei terreni in relazione ai più o meno vicini centri abitati
- il tipo di sfruttamento agricolo degli stessi, a prescindere dalla loro classificazione catastale che non è risultata quella effettiva e reale in sede di operazioni peritali
- la richiesta di terreni con le medesime caratteristiche di quelli oggetto di stima
- lo stato di conservazione
- la destinazione urbanistica dell'area

Infine ha analizzato le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricadono i fondi, ecc.

Gli aspetti sopra esposti, infatti, hanno influenza sul valore dei fondi, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario).

Lo stesso metodo è stato utilizzato per il computo estimativo del complesso rurale: si è tenuto conto maggiormente della posizione, dell'orientamento, della sfruttabilità e della raggiungibilità dello stesso, della richiesta di immobili

con le medesime caratteristiche nella zona, dello stato di manutenzione e della condizione strutturale di tutti i corpi di fabbrica.

FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Caltanissetta, Ufficio tecnico di Mazzarino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in loco ed in provincia; analisi di aste pubbliche.

CALCOLO DEL VALORE:

A. terreni

La stima dei terreni è stata fatta per un valore unitario di € 12.000,00 ad ettaro di superficie.

CONNOTAZIONI CATASTALI			STIMA DEL TERRENO	
Foglio	Particella	Estensione Ha	Valore a ettaro €/ha	VALORE
15	71	06 48 00	€ 12.000,00/Ha	€ 77.760,00
14	13	12 25 50	€ 12.000,00/Ha	€ 147.60,00
15	19	01 15 20	€ 12.000,00/Ha	€ 13.824,00
15	36	01 07 20	€ 12.000,00/Ha	€ 12.864,00
15	41	01 85 10	€ 12.000,00/Ha	€ 22.212,00
15	46	00 70 30	€ 12.000,00/Ha	€ 8.436,00
15	69	02 62 30	€ 12.000,00/Ha	€ 31.476,00
15	82	02 97 80	€ 12.000,00/Ha	€ 35.736,00
15	83	02 02 80	€ 12.000,00/Ha	€ 24.336,00
15	86	01 85 10	€ 12.000,00/Ha	€ 22.212,00
TOTALE MQ			32 99 30	TOTALE €
				€ 395.916,00

Pur tuttavia, considerata la bassa richiesta d'immobili con medesime caratteristiche di quelli oggetto di stima,



vista la loro locazione, distante dai centri abitati e non facilmente raggiungibile presa atto la peculiarità delle vie di accesso, e lo sfruttamento agricolo attuale,

analizzato il poco attivo mercato esistente nell'hinterland di Mazzarino, ma soprattutto valutata l'elevata estensione dei terreni, difficilmente vendibili se non unitamente,

la scrivente ha tenuto presente nel calcolo estimativo di un coefficiente correttivo pari allo 0,80 che abbattesse appunto le problematiche esistenti. Pertanto considerato quanto detto, ovvero moltiplicando il valore totale ottenuto per il parametro su indicato

$$€ 395.916,00 \times 0,80$$

la stima dei terreni è stata determinata per un valore complessivo di € 316.732,80 (euro trecentosedicimilasettecentotrentadue e ottanta).

B. fabbricato rurale

La stima del fabbricato rurale è stata fatta per un valore unitario a mq di superficie netta di € 120,00.

CONNOTAZIONE VANI		STIMA DEL FABBRICATO	
Destinazione d'uso	Superficie netta	Valore unitario	Valore complessivo
Edificio principale	233,26	€ 120,00/mq	€ 27.991,20
Pertinenza 1	169,43	€ 120,00/mq	€ 20.331,60
Pertinenza 2	189,27	€ 120,00/mq	€ 22.712,40
Pertinenza 3	48,84	€ 120,00/mq	€ 5.860,80
TOTALE MQ		TOTALE €	€ 76.896,00

Vista la scarsa condizione di conservazione e la presenza di parti in rovina per cui si dovranno eseguire opere di consolidamento e bonifica,

Preso atto della difficile raggiungibilità del fabbricato,

Considerati i segni di infiltrazione di acqua piovana riscontrati per cui dovranno essere effettuati dei lavori di risanamento,

il valore complessivo del fabbricato va anch'esso rivalutato alla luce di un indice correttivo dello 0,90. **La stima del complesso rurale è per tutto ciò pari a**

€ 76.896,00 x **0,90**

ovvero ad **€ 69.206,40** (euro sessantanovemiladuecentosei e quaranta).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore complessivo dei beni stimati è pertanto di € 385.939,20 (euro trecentoottantacinquemilanovecentotrentanove e venti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Conclusioni

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive e al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di mettere in luce la verità.

Si allegano alla presente:

- inquadramento territoriale
- allegati grafici e fotografici
- verbale operazioni peritali e corrispondenza
- visure catastali ed estratti di mappa
- atto di vendita del 25.11.1989 con rogante: Salvatore Abbrusca e registrazione: Licata Vol. I n. 1309 del 12.12.1989; testamento olografo del 13.12.1992 con rogante: Cutaia e registrazione: Agrigento Vol. 553 n. 47 del 29.04.1993
- certificato di destinazione urbanistica

Agrigento, 02.12.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it Il C.T.U.
arch. Serena Battaglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it