

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva n° 244/2017 R.G. Es

Banca Unicredit S.P.A.

contro

Sig.

RELAZIONE DI STIMA



Giudice:

Dott. Luca Gurrieri

C.T.U.:

Dott. Agronomo

Andrea Toro



Pec: a.toro@epappec.conaf.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, Dott. Luca Gurrieri, giusta ordinanza del 13/09/2017 e relativa alla Procedura Esecutiva immobiliare iscritta al N. 244/17 R.G. Es, promossa da *Banca Unicredit S.P.A.* contro il Sig. .

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 13/09/2017 la S.V.I. G.E. Dott. Luca Gurrieri, nominava il sottoscritto Dottor Agronomo Andrea Toro, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa, con Timbro n° 365, Consulente Tecnico di Ufficio, relativamente alla procedura in epigrafe.

Dopo aver effettuato il giuramento di rito da mandato, il G.E. invitava il sottoscritto a:

1) CONTROLLARE, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 C.P.C.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Mi si chiedeva inoltre di predisporre, sulla base dei documenti in atto, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

2) COMUNICARE alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata a/r l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla stessa prova dell'avvenuta comunicazione;

3) **PROVVEDERE:**

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dati catastali;
- alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì, in caso di difformità, gli ulteriori elementi necessari ed i costi per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39 e provvedendo in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;

4) REDIGERE quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna sezione:

- a) l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- b) una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- c) l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupato da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto, comodato o locazione, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo

stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi al suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche) oltre all'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e gli oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

✓ **quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

✓ *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*

✓ *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

✓ *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione) anche derivanti da regolamenti condominiali;*

✓ **quanto ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita tramite decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:**

✓ *iscrizioni di ipoteche;*

✓ *trascrizioni di pignoramenti;*

✓ *altre informazioni per l'acquirente quali:*

✓ *l'esistenza di censi, livelli a usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero verificare se il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

✓ *importo annuo spese fisse di gestione, spese condominiali ordinarie ed extra ecc.*

✓ *Eventuali spese straordinarie già deliberate;*

✓ *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

✓ *Pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

e) La verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (*in caso di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale richiesta di condono, lo stato del procedimento ed i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria*);

f) L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici;

g) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente:

✓ *il calcolo della superficie di ciascun immobile, specificando quella commerciale;*

✓ *criteri di stima utilizzati;*

✓ *fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

✓ *Il valore al metro quadro ed il valore complessivo;*

✓ *L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresi la riduzione del valore di mercato, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;*

✓ Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

✓ Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso;

h) Nel caso di quota indivisa fornisca altresì la sola quota di pertinenza, precisandone se il bene risulti comodamente divisibile o meno, ed in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura e dei relativi costi;

i) nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o delle generalità dell'usufruttuario diversi dal titolare, nonché del valore stimato del solo diritto pignorato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti di causa e ritirati i fascicoli di parte presso la cancelleria, si dava inizio agli accertamenti necessari, indi si fissava la data del sopralluogo sui luoghi oggetto di esecuzione per il giorno 28/10/2017 ore 9,30.

Si dava preavviso alle parti tramite Posta Elettronica Certificata (pec) e tramite raccomandata A/R, fissando l'appuntamento presso il fondo oggetto del pignoramento sito presso il Comune di Lentini, C.da Bonvicino, al Foglio di Mappa 19 particella n. 63 , per poi proseguire presso gli altri appezzamenti oggetto di pignoramento.

SOPRALLUOGO

Puntuale, il sottoscritto si recava sul luogo dell'appuntamento all'ora e giorno precedentemente comunicati.

Sul luogo si presentava un collaboratore del Signor e si decideva di dare inizio alle operazioni peritali.

Completate le operazioni preliminari di individuazione del lotto, il sottoscritto procedeva all'ispezione dei luoghi, rilevando tutti gli elementi tecnico-economici necessari alla redigenda relazione e provvedendo ad appuntarli su fogli separati.

Nel contempo, al fine di comprovare quanto rilevato, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente stampate, datate e sottoscritte, venivano incluse nella presente relazione e di volta in volta richiamate.

Le operazioni peritali si chiudevano alle 11:30 come da verbale allegato.

QUESITO A: Individuazione dei beni pignorati

I Beni oggetti di pignoramento risultavano costituiti da un terreno agricolo con annesso fabbricato rurale, sito in territorio di Lentini, contrada Bonvicino e distribuito su due distinti fogli, censiti al N.C.T. (Agenzia del Territorio) dello stesso Comune come segue:

A) Foglio di Mappa 19, p.lle n. 63, 156, 164, 273, 274, 490 (F.R.), 559 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633 e 664;

B) Foglio di Mappa 20, p.lle n. 246, 247 e 750.

Per una migliore comprensione della suddetta relazione il sottoscritto indicava i beni componenti il Lotto oggetto di pignoramento in **Bene A**, indicando tutte le particelle elencate nel Foglio 19 e **Bene B** relativamente a tutte le particelle del Foglio 20.

- CONFINI

- **Bene A**

Il bene A, come già anticipato, veniva rappresentato da uno stacco di terreno

agricolo agrumetato con annesso fabbricato rurale, costituito dalle p.lle n. 63, 156, 164, 273, 274, 490 (F.R.), 559, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633 e 664 del Foglio di Mappa 19, tutte contigue tra di loro, esteso complessivamente ettari 01.36.86.

Così come si riportava nella planimetria allegata alla seguente relazione, risultava confinante:

- **a Nord**: con strada statale che permette l'accesso ai terreni;
- **a Sud** ad **Est** e ad **Ovest**: con altri fondi di proprietà di terzi.

Bene B

Il bene B invece veniva rappresentato da uno stacco di terreno agricolo costituito dalle p.lle n. 246, 247 e 750 del Foglio di Mappa 20, anch'esse contigue tra di loro ed esteso complessivamente ettari 03.00.11.

Così come si riportava nella planimetria allegata alla seguente relazione, risultava confinante:

- a **Nord** a **Sud** e ad **Ovest**: con altre particelle di proprietà di terzi;
- a **Nord Est**: con strada statale che permette l'accesso ai terreni.

QUESITO B: Descrizione dei beni oggetto di stima.

I beni A e B oggetto di pignoramento, come già premesso sopra e da quanto riportato nelle visure catastali allegate, risultavano inseriti all'interno del territorio di Lentini e si componevano di ventuno particelle distribuite su due distinti Fogli di Mappa, non molto distanti tra di loro, in cui ricadeva un caseggiato rurale.

Il terreno risultava caratterizzato da una composizione granulometrica di medio impasto, con ottime caratteristiche pedologiche, presentando uno strato attivo ricco di sostanza organica (che si denota dal colore scuro intenso della terra tipica della zona), dotato di buona fertilità che lo rende adatto alla coltivazione.

La qualità riportata nella certificazione catastale (in prevalenza agrumeto in parte pascolo- seminativo), come dimostrato anche dalle immagini allegate alla seguente, coincideva con quella effettivamente riscontrata: infatti il giorno del sopralluogo si rilevavano piante di agrumi di giovane età, varietà moro, coltivate in sostituzione del vecchio agrumeto, ormai estirpato in quanto colpito dal Virus della Tristezza, malattia molto diffusa negli ultimi due anni nell'intera zona, oltre alla presenza di qualche pianta di ulivo sparsa (Foto 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

L'approvvigionamento idrico veniva assicurato da un pozzo consortile in quanto il pozzo trivellato del proprietario, da quanto dichiarava, era ormai in disuso.

L'accesso ai beni si rendeva possibile da sud, attraverso la Catania Gela e a metà strada fra Lentini e Catania, percorrendo la SS 385 per circa 4 km si giungeva in Contrada Bonvicino ed, attraverso una stradella poderale interna, si accedeva ai fondi.

La via di accesso ad entrambi i beni risultava sbarrata da un cancello in ferro battuto (Foto 1 e 2) mentre tutto intorno il lotto risultava delimitato da un muro in pietra di 50 cm di altezza, sormontato da una rete metallica alta circa 1 m .

L'ambito territoriale in questione risultava dotato di una viabilità molto scorrevole e risultava inserito in un contesto prettamente agricolo.

Nella zona oggetto di indagine, l'andamento climatico è tipico dell'areale mediterraneo con estati calde e inverni miti, con una piovosità media annua di circa 600 mm concentrata soprattutto nei mesi da dicembre a febbraio. Piogge che tendono a diminuire di frequenza ed intensità con l'avanzare della primavera e a sparire del tutto durante l'estate, con un periodo di secca di circa 150 giorni all'anno.

Il territorio della Provincia di Siracusa e Catania è da sempre area di ec-

cellenza per la coltivazione agrumicola, vanta di avere terreni di natura pianeggiante e di bassa collina con variabilità pedologiche particolarissime che vanno dal bianco calcareo, al nero argilloso, al rosso mediterraneo.

All'interno del Foglio di Mappa 19, indicato dalla particella 490, era presente un fabbricato rurale di due vani in disuso la cui superficie, al lordo dei muri perimetrali esterni, risultava pari a 52 mq, realizzato antecedentemente al 1967 ed utilizzato a servizio dell'attività di coltivazione del fondo, quale ricovero di macchine ed attrezzi (Foto 10, 11 e 12).

L'edificio si sviluppa con altezza di m 3.50 nel punto più alto.

La struttura portante della costruzione risulta essere realizzata in muratura, con blocchi di pietra dello spessore di cm 25 su tutte le pareti mentre la copertura risultava costituita da travi di legno sormontate da coppi siciliani (Foto 17 e 18).

L'ambiente coperto è suddiviso in n. 2 ambienti, tutti in stato di evidente abbandono.

Il prospetto principale dell'immobile era rivolto a Nord-Est, con accesso attraverso una porte di ingresso in legno (Foto 12) e risultava all'interno costituito da un'ampia sala principale di circa 30 m², dotata di una piccola finestra con grate di ferro e tetto in legno in completo stato di abbandono ed utilizzato come ricovero attrezzi ed, attraverso una piccola porta in legno, era possibile l'accesso al secondo ambiente, rappresentato da un'altra sala di circa 15 m², utilizzato quale ricovero attrezzi (Foto 13, 14, 15, 16 e cv 17).

L'immobile risultava essere privo di impianto di riscaldamento, luce e fognatura pertanto non è attualmente utilizzabile quale civile abitazione, ma a servizio delle attività agricole svolte.

Da come si evince dalle foto allegate, allo stato attuale, l'intera struttura si presenta in sufficienti condizioni sotto il profilo conservativo, sia dal punto di vista statico che per lo stato degli intonaci, infissi e impianti.

Dal punto di vista catastale, necessita di regolare denuncia all'Agenzia del Territorio di Siracusa, le cui spese saranno elencate al punto D della seguente relazione.

QUESITO C: stato di possesso degli immobili.

Dall'analisi del certificato notarile redatto dall'Avv Di Leo, Notaio in Cinisi, l'istanza catastale dei beni pignorati risultavano, per il *diritto di piena proprietà*, allo stesso esecutato, nato a pervenuti:

1) Bene A

Pervenuto da nato a a favore dell'esecutato, , per atto di compravendita del 28/12/2006, rogato dal Notaio Filippo Azzia di Catania e trascritto il 16/01/2007 ai nn. 1463/1016;

2) Bene B

Pervenuto da per la quota di 36/64 quale bene personale e per la quota di 3/64 in regime di Comunione Legale; per la quota di 3/64 in regime di comunione legale; per la quota di 20/64 quale bene personale e per la quota di 1/64 in regime di comunione legale e per la quota di 1/64 in regime di comunione legale a favore di , per atto di compravendita del 28/12/2006, rogato dal Notaio Filippo Azzia di Catania e trascritto il 16/01/2007 ai nn. 1464/1017;

Inoltre, dalle indagini svolte dal sottoscritto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate) nonché dalla copia del documento inviatomi dall'esecutato ed alle-

gato alla seguente relazione, relativamente agli immobili sopra descritti, più precisamente relativamente alle particelle 246, 247 e 750 oltre ad ulteriori particelle non oggetto di esecuzione del Foglio di Mappa 20 ed alle p.lle n. 63, 156, 164, 273, 274, 490 (F.R.), 559, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632 (ad esclusione delle p.lle 633 e 664) del Foglio di Mappa 19, **risultava presente un**

Contratto di Affitto, stipulato in data 02 Maggio 2015 e registrato presso

l'Agenzia delle Entrate in data 05/06/2015 tra il, Sig.

debitore esecutato e la Signora , nata a il

e residente a in via C.F.

della durata di anni 10 (dieci), con decorrenza dal 02

Maggio 2015 sino al 02 Maggio 2025, dietro un corrispettivo in denaro stabilito

consensualmente in in euro 500/00 (cinquecento/00) annuali, con spese a carico

dell'affittuario.

QUESITO D: vincoli ed oneri giuridici gravanti sui Beni

Dall'analisi del certificato notarile redatto dall' Avv Di Leo, Notaio in Cinisi, allegato al fascicolo, nel quale sono riportate tutte le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,relativamente ai beni oggetto di stima, si poteva affermare quanto segue:

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE.

Dalla documentazione presente in atti non risulta l'esistenza di formalità, vincoli

o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a cari-

co dell'acquirente.

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI O REGOLA-

RIZZATI DALLA PROCEDURA.

I seguenti immobili sono gravati dalla seguente formalità:

- **ipoteca volontaria** trascritta il giorno 16/01/2007 ai nn. 1465/241, in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Filippo Azzia di Catania a favore di Banco di Sicilia S.P.A. con Sede in Palermo, contro nato a il 21/04/1977, per il montante di Euro 78.000,00 sopra gli immobili oggetto della procedura;

- **Trascrizione** iscritto giorno 30/06/2007 ai nn. 9309/6864, a favore di UNICREDIT SPA, con sede in Roma, contro per pignoramento immobiliare del 13/05/2017, Tribunale di Siracusa, sugli immobili sopra descritti.

QUESITO E - CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Dall'Analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Urbanistica di Lentini ed allegato alla seguente perizia, si poteva affermare che L'intero lotto (**Bene A e Bene B**) risultava ricadere in:

- **"ZONA E -"Aree per l'attività agricola"** come stabilito dal vigente PRG di Lentini , approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10 /1989.

Generalità e classificazione delle Zone E

In tale zona è consentita la costruzione di abitazioni ed attrezzature da realizzarsi, qualora ne sussistano le condizioni, nel rispetto dei decreti ed articoli citati nel Certificato allegato.

Regime Vincolistico

- BENE A

Relativamente a tutte le particelle del Foglio di Mappa 19, le stesse ricadono, nel rispetto del Piano Stralcio Di Bacino per l'assetto Idrogeologico (P.A.I.):

- in area con Pericolosità Idraulica per fenomeni di Esondazione alta (P3);

in area con Rischio Idraulico per fenomeni di esondazione medio (R2).

- BENE B

Relativamente a tutte le particelle del Foglio di Mappa 20 le stesse ricadono, secondo il piano Paesaggistico della Provincia di Sr Ambito 14 e 17, in area vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (aree e siti di interesse archeologico), **con Livello di Tutela 1.**

In riferimento al fabbricato rurale rilevato dal sottoscritto C.T.U. presso la particella 490 del Foglio di Mappa 19, si teneva a specificare che dai controlli effettuati non rientra nelle opere abusive sanabili, essendo stati edificati anteriormente all'entrata in vigore delle leggi di regolamentazione edilizia (ovvero in data anteriore alla Legge 1150/'42 e della Legge 765/'67, la cosiddetta legge Ponte); fino al 1967 in zone "esterne ai centri abitati" l'edificazione era del tutto libera senza limiti di superficie e/o cubatura e cioè non erano ancora soggetti a concessione.

L'unica irregolarità è rappresentata dalla mancata denuncia al Catasto fabbricati (Agenzia del Territorio), facilmente sanabile attraverso le seguenti procedure e relative spese:

1) Denuncia al Catasto Fabbricati

- | | |
|---|---------|
| - Istanza Aggiornamento Estratto di Mappa Catastale | € 44,00 |
| - Nuovo Tipo Mappale (tramite PREGEO) | € 65,00 |
| - Procedura di classamento di nuove costruzioni (tramite Docfa) | € 50,00 |

2) Onorario e spese Tecnico Abilitato € 800,00 (Circa)

Totali costi per la regolarizzazione € 960,00

QUESITO F: indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazio-

ne di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità;

Date le caratteristiche di ruralità del fabbricato individuato si può affermare che lo stesso non necessita di attestazione di certificazione energetica.

QUESITO G: eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.

Nessuna dotazione condominiale e/o pertinenza è stata rilevata per gli immobili in oggetto.

QUESITO H: Stima degli immobili.

La determinazione del più probabile valore di mercato del beni immobili oggetto della presente relazione estimativa, si ricavava attraverso il raffronto di tre diversi procedimenti di stima:

- 1. una stima per Valori Agricoli Medi;*
- 2. una stime sintetica comparativa con beni simili presenti nella zona;*
- 3. una stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

Trattandosi di stima a cancello aperto, il valore di mercato determinato non sarà comprensivo del valore delle scorte, e non verranno valutati frutti pendenti ed anticipazioni colturali.

Per quanto riguarda il Fabbricato rurale, dato lo stato di abbandono in cui versava, si decideva di stimarlo adottando solamente **il procedimento di stima sintetica comparativa con beni simili presenti nella zona**, decurtato delle eventuali spese necessarie a riportarlo in condizioni ordinarie e per la regolarizzazione urbanistica sopra elencata.

1. Stima per Valori Agricoli Medi

Tenendo conto che nella classificazione per colture riportata nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi (dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 23/01/2011, vedi tabella allegata) pubblicate dall'Agenzia del Territorio per la *Regione Agraria*

n°5 della provincia di Siracusa sono presenti le diverse colture riscontrate nel terreno oggetto di stima, con i relativi valori attribuiti alle medesime, si è scelto di utilizzare tale parametro economico, decidendo di annettere al valore ottenuto, date le esigue dimensioni, sia la porzione a seminativo (118 mq) che il pascolo (99 mq) e l'uliveto (640 mq) di entrambi i Fogli di Mappa.

- **Stima Bene A (terreno agricolo – Foglio 19).**

V. medio Agrumeto = € 38.500,00 /Ha * 01.34.39 Ha =

TOTALE = € 51.740,00

Totale V.A.M. Bene A = € 51.740,00

- **Stima Bene B (terreno agricolo – Foglio 20).**

V. medio Agrumeto = € 38.500,00 /Ha * 01.56.63 Ha =

TOTALE = € 60.300,00

Totale V.A.M. Bene B = € 60.300,00

Dai calcoli effettuati, il più probabile Valore di mercato del bene agricolo oggetto di esecuzione (Bene A e Bene B), ottenuto attraverso la consultazione dei Valori Agricoli medi della Provincia di Siracusa, sarà pari ad:

Totale V.A.M. Lotto (A + B) = € 51.740,00 + € 60.300,00 = € 112.000,00

2. Stima sintetica comparativa.

Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti:

a) l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili all'immobile oggetto di valutazione;

b) la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto;

c) l'esistenza di un parametro in comune tra gli immobili simili e il terreno oggetto di stima;

Il parametro, di natura tecnica, adottato in questo caso, é la superficie espressa in ettari, per cui il valore del fondo è stato desunto applicando i prezzi unitari, individuati attraverso indagini effettuate nella zona, all'entità del parametro tecnico prescelto.

In base alle risultanze delle indagini svolte dal sottoscritto nella zona di della Piana di Lentini, sui valori di mercato dei beni rustici simili a quello in oggetto, sui valori di compravendita di fondi rustici effettuati in zona ed in tempi recenti, nonché sulle valutazioni di stima effettuate sui terreni investiti ad agrumeto della zona in tempi recenti, il più probabile valore unitario é stato individuato in:

30.000,00 €/ha per i terreni ad *Agrumeto*;

Dal raffronto dei parametri tecnici con i valori unitari individuati si ottengono i valori totali indicati di seguito:

- **Stima diretta comparativa del bene A (terreno agricolo).**

V. Comp. Agrumeto = €/ha 30.000,00 x 01.34.39 ha =

V. Comp. Agrumeto Totale Bene A _____ € 40.320,00

- **Stima diretta comparativa del bene B (terreno agricolo).**

V. Comp. Agrumeto = €/ha 30.000,00 x ha 01.56.63 =

V. Comp. Agrumeto Totale Bene B _____ € 46.990,00

Dai calcoli effettuati, il più probabile Valore di mercato del Lotto oggetto di esecuzione (Bene A e Bene B), ottenuto attraverso i Valori Comparativi della zona in esame, sarà pari ad:

Totale V.Comp. Lotto (A + B) = € 40.320,00 + € 46.990,00 = € 87.310,00.

- **Stima diretta comparativa del Fabbricato rurale.**

Per quanto riguarda il Fabbricato Rurale individuato dal Sottoscritto CTU ed identificato catastalmente dalla particella 490 del Foglio di Mappa 19, da informazioni rilevate per beni simili della zona in loco ed attraverso la consultazione delle Quotazioni Omi e degli annunci delle principali Agenzie Immobiliari della città, il prezzo medio di vendita di un immobile simile in condizioni ordinarie oscilla tra i €/mq 400,00 ed i 550,00 €/mq.

In considerazione dello stato in cui versava il fabbricato, si decideva di utilizzare il valore più basso, pari ad Euro 400,00 €/mq, da cui otterremo:

Valore F.R. = 52 mq x €/mq 400,00 = € 20.800,00

Al valore ottenuto, dovremo sottrarre le spese necessarie a riportare il bene in condizioni di ordinarie, pari a circa il 20% (€ 4.160,00) e quindi:

Valore reale Del F. R. = € 20.800,00 - 4.160,00 = € 16.640,00.

Inoltre, al valore ottenuto, si dovranno sottrarre le spese precedentemente calcolate al Punto E e necessarie alla regolarizzazione urbanistica del bene, quindi:

V.Totale = € 16.640,00 - € 960,00 = € 15.680,00.

Dai calcoli effettuati e dai risultati ottenuti attraverso il procedimento di stima sintetica comparativa, il più probabile valore di mercato del fabbricato rurale risulterà pari ad **€ 15.680,00.**

3. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi ($V_0 = Bf / r$) viene effettuata adottando il procedimento di stima tipico per le colture agrarie.

La valutazione deriva dalla capitalizzazione del Beneficio fondiario ottenibile da una coltivazione di arance, per le porzioni di terreno coltivabili.

• **STIMA DEL BENE A – AGRUMETO Foglio 19 - Totale Ha 01.34.39**

La determinazione del più probabile valore di mercato si ottiene capitalizzando il Beneficio fondiario ottenuto da una ipotetica coltivazione di AGRUMETO adottando la seguente formula: $Bf = PLV - Spese$

Determinazione della P.L.V.

Si considera una produzione di 150q.li/ha di arance vendute al prezzo di 25 €/q.le:

Arance 150 q.li/ha x ha 01.34.39 = q.li 200 x 25 €/q.le = € 5.000,00

Totale P.L.V. = € 5.000,00

Determinazione Spese

Le spese (Q + Sv + Imp + Sa + St + I) ammontano a circa 1.200,00 €/ha.

ha 01.34.39 X 1.200,00 €/ha = € 1.613,00

Totale Spese = € 1.613,00

Determinazione del Bf

Bf = PLV - Spese = € 5.000,00 - € 1.613,00 = € 3.387,00

Determinazione del V₀

Il saggio di capitalizzazione opportuno per i fondi rustici simili della zona a quella in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività agricola, risulta essere r = 5%.

V₀ = Bf / r = € 3.387,00 / 0.05 = € 67.740,00

Totale V₀ BENE A = € 67.740,00

• **STIMA DEL BENE B – AGRUMETO Foglio 20 - Totale Ha 01.56.63**

Anche in questo caso, la determinazione del più probabile valore di mercato si ottiene capitalizzando il Beneficio fondiario, ottenuto attraverso la produzione di agrumi, applicando la formula $Bf = PLV - Spese$

Determinazione della P.L.V.

Si considera una produzione media di 150 q.li/ha di arance vendute al prezzo di 25 €/q.le

Arance 150 q.li/ha x ha 01.56.63 = q.li 235 x 25 €/q.le = € 5.875,00

Totale P.L.V. = € 5.875,00

Determinazione Spese

Le spese (Q + Sv + Imp + Sa + St + I) ammontano a 1.200,00 €/ha.

ha 01.56.63 X 1.200,00 €/ha = € 1.880,00

Totale Spese = € 1.880,00

Determinazione del Bf

$Bf = PLV - Spese = € 5.875,00 - € 1.880,00 = € 3.995,00$

Totale Bf = € 3.995,00

Determinazione del V_0

Il saggio di capitalizzazione opportuno per i fondi rustici simili a quella in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività agricola, risulta essere $r = 5\%$:

$V_0 = Bf / r = € 3.995,00 / 0.05 = € 79.900,00$

Totale V_0 BENE B = € 79.900,00

Raffronto tra i diversi valori di stima

	Superficie Ha	Stima V.A.M	Stima Comp.	Stima Capit.	Totale	Valore Medio
Bene A	01.34.39	€ 51.740,00	€ 40.320,00	€ 67.740,00	€ 159.800,00	€ 53.267,00
Bene B	01.56.63	€ 60.300,00	€ 46.990,00	€ 79.900,00	€ 187.190,00	€ 62.397,00
Fabbricato	52 mq		€ 15.680,00		€ 15.680,00	€ 15.680,00
Valore Totale del Lotto					€ 362.670,00	€ 131.344,00

Valutazione complessiva del LOTTO

Dal raffronto dei valori ottenuti attraverso i tre diversi procedimenti estimativi utilizzati il più probabile valore di mercato Lotto 3 ammonta ad **€ 131.344,00.**

QUESITO I - Suddivisibilità dei beni componenti il Lotto.

Il sottoscritto poteva affermare che, considerate le dimensioni, la forma e la posizione oltre alla facilità di accesso ai fondi come da planimetria allegata alla presente, il Lotto si riteneva facilmente suddivisibile.

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott. Luca Gurrieri, il sottoscritto C.t.u. riteneva di aver adeguatamente documentato e descritto il lotto, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riassunto:

VALUTAZIONE LOTTO _____ € 131.344,00.

Non essendo emersi durante gli accertamenti peritali ulteriori elementi da segnalare si ritiene, con quanto sopra, di aver assolto il mandato ricevuto

1 Noto Li 04/05/2018

Il CTU

Dott. Agr. Andrea Toro

• **In allegato:**

- Allegato Fotografico;
- verbale di sopralluogo;
- Estratto di mappa ;
- visura catastale;
- certificati di destinazione urbanistica;
- copia contratto di affitto;
- ricevuta raccomandata A/R.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

