



TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.251/2016



PROMOSSA DA

DOTT.

CONTRO IL SIG.RE



G.E. DOTT.SSA SALAMONE CHIARA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

DOTT. AGRONOMO ALMA ROSARIO



Incarico.....	pag.3
Attività preliminari.....	pag.4
Identificazione degli immobili.....	pag.5
Descrizione degli immobili.....	pag.6
Regolarità catastale.....	pag.8-9
Regolarità urbanistica.....	pag.9-11
Regolarità pozzi.....	pag.12
Formalità.....	pag.13
Stima immobiliare.....	pag.14-22
Conclusioni.....	pag.23-24
Verbale di sopralluogo.....	pag.25-26

Relazione di Consulenza

Incarico

Il sottoscritto Dott. Agronomo Rosario Alma iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al n.295, veniva nominato C.T.U. dal tribunale di Siracusa, nella procedura esecutiva n.251-2016, procedura immobiliare promossa da il Dott. [REDACTED] [REDACTED] C.T.U. veniva assegnata dal giudice esecutivo, la Dott.ssa Salamone Chiara, pertanto il sottoscritto giurava con procedura di rito in data 27-05-2017, il quale G.E.fissava i termini di scadenza per la consegna della consulenza tecnica d'ufficio.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della perizia ubicati in tenere di Carlentini (Sr) in Pedagaggi sono censiti al foglio 66 del Nuovo Catasto Terreni, particelle 22, 24, 27, 30, 32, 89, 90, 124, 165, 166, 237 (ex 26), 257 (ex 26), 258, 259 (ex 184), 260 (ex 28), 261, 228 (ex 28), e consistono in un ampio fondo, costituito principalmente, da seminativo e da pascolo arborato. I terreni presentano un orografia non sempre pianeggiante; in alcune parti gli stessi costeggiano zone con depressioni, di fatto le particelle 27 e 89 sono confinanti con lieve vallone. I cespiti confinano, dal lato nord-ovest con vallone, mentre a sud con strada vicinale, ovvero una strada interpoderale, la p.lla 30 con le p.lle 78-143-156, la p.lla 90 con la p.lla 202, la p.lla 22 con le p.lle 169-168-135-136. L'azienda è costituita da fabbricati ad uso strumentale e fabbricato ad uso abitazione. I fabbricati strumentali sono destinati al ricovero di animali ed altri utilizzati al deposito attrezzi-mangimi, ed un laboratorio dedicato alla lavorazione del latte (Vedasi allegato pag. 2-3-24). Tra i documenti allegati, in particolare nell'atto di proprietà, si riscontra un diritto di irrigazione, della trivella di Francofonte (Sr) chiamata Santa Lucia, per una quantità di acqua irrigua di trentasei ore, per ogni turno irrigatorio di giorni trenta. Si precisa, altresì che il fondo è anche dotato di pozzo freatico presente nella particella 166, che il venditore (il proprietario precedente) dichiara di essere regolarmente censito presso l'ufficio del genio civile di Siracusa, (Vedasi allegato pag.39-40). I cespiti si trovano in prossimità del centro abitato di Pedaggi in Carlentini (Sr) e sono raggiungibili dall'autostrada Catania-Siracusa, strada che si innesta con la S.S.124 per poi continuare con la strada provinciale n.5. Ci si arriva, anche, dal centro Carlentini, che attraversando il paese di Pedagaggi porta direttamente sui luoghi.

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G. 251-2016

La costruzione dell'autostrada, comunque, ha favorito i collegamenti dei paesi interni. Per una corretta e precisa individuazione degli stessi si forniscono le coordinate Geografiche GPS: 37°11'11.44" N e 14°55'10.25" E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Prima di descrivere dettagliatamente i cespiti occorre fare una premessa sulle norme che tutelano il paesaggio agrario degli ambiti 14-17 ricadenti nella provincia di Siracusa. I cespiti si trovano in zona soggetta a vincolo di tutela n.3 art. 24 delle N.d.a. del piano paesaggistico regionale mentre per il piano regolatore comunale i terreni ricadono in zona E (agricola) pertanto è consentita la ristrutturazioni di manufatti da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale, ma non opere di nuove costruzioni. (vedasi certificazione di destinazione urbanistica), (Vedasi allegato pag.45). Detta questa sintetica prefazione i cespiti presentano complessivamente una superficie dei fondi rustici di **ha 14,6310**, **mentre per le aree urbane più le pertinenze incluse mq 7.574,933**. I cespiti pignorati sono dotati di tipologie di colture simili in quasi tutte le particelle oggetto di stima. Sono presenti alberi da quercia, di eucalipto ed arbusti di piccola taglia, presenti abitualmente nella macchia mediterranea, sparsi su tutta l'azienda agraria. L'azienda può essere considerata, nel suo ordinamento economico, un'azienda zootecnica con lavorazione del latte e di cui gli animali si alimentano del pascolo naturale, ma la loro alimentazione viene anche integrata, anche, da mangimi che vengono riposti in tre silos da 14 mc ciascuno, più locale annesso per l'immagazzinamento degli stessi.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G 251-2016

Inoltre si rilevano altre piante di ulivo e piante di agrume così come vengono denunciate dall'Agea nel 2011 e censite catastalmente sulla p.lla 165.

Nella particella 30 è presente un rudere di mq 42,80, (Vedasi allegati pag.48), mentre nella particella n.26 è presente una cisterna di m.l. 7.32 x m.l. 1,92 ed una vasca adibita alla raccolta delle acque di m.l. 8,80 x m.l. 10,00 sulla particella 90.

I fabbricati presenti sono costituiti da vecchi fabbricati in muratura di tufo e pietra, tetto a falda con solaio in legno in alcune stanze con camera a canne in altre, copertura a coppi di terracotta alla siciliana. I fabbricati sono stati costruiti in epoca ante-67 tranne per il locale deposito-mangimi e la stalla. Sono costituiti: da un locale per la lavorazione del latte per la produzione di formaggi, due locali per il deposito di attrezzi vari, un locale per la dimora del conduttore, tettoio ad uso strumentale, stalla con copertura a capriate e area a paddock, con muri perimetrali in calcestruzzo, due locali ricovero di animali di piccola e media taglia, ed infine un deposito mangimi. L'abitazione, presenta pavimentazione in ceramica in tutti i vani ed impianto elettrico sottotraccia, con infissi in alluminio. La cucina è dotata di camino. Il locale per la lavorazione del latte presenta pavimentazione in ceramica e impianto elettrico sottotraccia. Il deposito mangimi presenta muri perimetrali in mattoni di calcestruzzo e tetto in lamiera. I restanti locali presentano nel complesso rifiniture grezze. I locali mostrano uno stato della manutenzione in buone condizioni mentre gli altri locali, lo stato conservativo risulta mediocre. (Vedasi allegato pag. 2-10). E' inoltre presente un rudere privo di tetto insistente sulla particella 30.

REGOLARITÀ CATASTALE

Il lotto come descritto sopra è dotato di fabbricati utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola (D10, strutture connesse con le attività produttive agricole), ed inoltre il fabbricato a uso abitazione del conduttore (A4-casa popolare) (vedasi allegati pag.24,25,26). Il D10 comprende le particelle 228 sub 2 e 236 sub 2 ed in questo caso la rendita è unica anche se presentano subalterni diversi ma entrambi graffati, come se fosse un subalterno unico, mentre il fabbricato della particella 237 sub 2, ha una rendita a parte, di fatto è stato censito nella categoria A4, ma anch'esso presenta il subalterno 2 graffato con la 228 e 236.

Comune di Carlentini (SR)
Catasto Terreni

Foglio-particella	Qualità	Classe	Superficie ha	Reddito Dominicale	Reddito agrario
66-22 AA	Pasc. Arborato	U	0,4500	9,3	1,63
66-22 AB	Seminativo	2	0,2045	8,45	1,9
66-24	Seminativo	3	3,0944	127,85	28,77
66-27	Agrumeto	4	0,2343	84,7	33,88
66-30	Seminativo	3	0,3223	13,32	3
66-32	Seminativo	3	0,1136	4,69	1,06
66-89	Agrumeto	4	0,5078	84,70	33,88
66-90 AA	Seminativo	2	0,9863	56,03	12,73
66-90 AB	Pascolo	2	0,7341	4,17	1,14
66-90 AC	Pasc. Arb.	U	0,1556	32,1	5,62
66-124 AA	Seminativo	3	0,1983	8,19	1,84
66-124 AB	Pascolo	2	0,0123	0,07	0,02
66-124 AC	Pascolo Arb.	U	0,0174	0,36	0,06
66-165 AA	Uliveto	2	0,1163		4,5
66-165 AB	Pascolo		1,4838		2,3
66-165 AC	Agrumeto	3	0,4239	151,06	61,3
66-166 AA	Seminativo	3	0,4077	16,84	3,79
66-166 AB	Pasc. Arborato	3	0,0003	0,01	0,01
66-257	Pasc. Arborato	U	1,5537	32,1	5,62
66-259	Pasc. Arborato	U	0,8073	16,68	2,92
66-260	Pasc. Arborato	U	2,8016	57,88	10,13
66-261	Pasc. Arborato	U	0,0055	0,11	0,02
Totale Superfici			HA 14,6310	€ 708,50	€ 216,10

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G. 251-2016

Catasto Fabbricati						
Foglio-particella	SUB	Categoria	Classe	Consistenza (vani)		Rendita
66-228	2	D/10				€ 1288,00
66-236	2	D/10				€ 1288,00
66-237	5	A/4	3	4		€ 130.15

E' presente inoltre un rudere nella particella 30 privo di tetto e di collegamenti alle varie utenze, quindi non dovrà essere censito al catasto e non incorrere a nessuna sanzione. **Da precisare che le particelle inserite nell'atto di pignoramento hanno subito delle variazioni oggettive, visto che c'è stato un aggiornamento catastale nel nuovo catasto terreni e nel nuovo catasto urbano per la presenza di fabbricati fantasma adesso regolarizzati.**

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dai sopralluoghi effettuati si evincono manufatti costruiti in epoche diverse, tutti censiti nel N.C.E.U. Dai vari passaggi di proprietà si rileva che i fabbricati sono stati costruiti in epoca ante-67, quindi regolari urbanisticamente, mentre risultano due fabbricati costruiti in epoca post-67, il deposito mangimi vicino al silos e la tettoia destinata a stalla. Dalle orto-foto si rileva che la tettoia-stalla è stata costruita tra il 2003-2006 (Vedasi allegati a pag.21,22,23). **Da precisare che il piano paesaggistico è stato redatto in adempimento alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come modificate dai D.lgs. 24 marzo 2006, n.157 e D. lgs. 26 marzo 2008, n. 63.**

Da indagini effettuate all'ufficio urbanistica di Carlentini (Sr), non risultano concessioni, licenze edilizie e concessioni in sanatoria (vedasi allegato pag.27-31). L'area, oggetto di perizia ricade in zona E, verde agricolo, con vincolo di tutela negli ambiti 14-17, (Vedasi allegati pag.28-29-45).

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R. G. 251/2016

Gli immobili costruiti dopo il 1967 possono essere sanati con l'articolo 36 del DPR n.380/2001, ex articolo 13 della legge n.47 del 1985, pagando il doppio degli oneri concessori per un importo che non sia inferiore ad euro 516.

I fabbricati possono essere regolarizzati, visto l'area asservente, e le disposizioni del piano regolatore. Se l'immobile viene acquistato da un imprenditore agricolo, l'imprenditore agricolo dovrà pagare gli oneri senza che vengono pagati due volte.

Oneri sui fabbricati abusivi

Contributo sul costo di costruzione 2018:

Il costo di costruzione dopo essere stato aggiornato (fonti Istat) viene fissato intorno agli euro € 249/mq.

Deposito mangimi: superficie residenziale mq 35

contributo costo di costruzione calcolato con tabella parametrica= € 47,45

contributo su oneri di urbanizzazione secondaria € 1,18/mc

Superficie lorda mq 35

Volume vuoto per pieno mq 35 x h. 4,00= mc 140

Contributo oneri di urbanizzazione € 1,18 x 140=€ 165,20+

oneri costo di costruzione..... €47,45=

Oneri totali.....€ 212,65 quindi € 516,00

Tettoia stalla:superficie mq 342,18

contributo costo di costruzione calcolato con tabella parametrica=€ 354,63

Superficie lorda mq 342,18

Volume vuoto per pieno mq 342,18 x h. 3,20= mc 1094,50

Contributo oneri di urbanizzazione € 1,18 x 1094,50= € 1.291,51+

oneri costo di costruzione.....€ 354,63=

Oneri totali.....€ 1.646,14

Sanzione € 1.646,14

Oltre a questi costi si inserisce anche l'onorario del tecnico che deve produrre elaborati grafici e redarre relazione tecnica più diritti di segreteria per un costo forfettario di € 1.600,00.

TOTALE COSTO SANATORIA

€ 516,00+ € 1.646,14 + 1.600,00= € 3.762,14 che si arrotonda a € 3.762,00

Dicesi euro tremilasettecentosessantadue/00.

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G 251-2016



REGOLARITA' POZZI

Dall'atto di vendita si riscontra pozzo dichiarato al genio civile, ed inoltre altro presente nella particella 165 (Vedasi allegati pag.39-40).

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

FORMALITA'

I cespiti presentano atto di pignoramento al registro generale n.15101, registro particolare n.114453 sulle particelle 24,26,27,28,29,30,32,89,90,124,165,166,184,22. Non risultano altre formalità pregiudizievoli sui cespiti oggetto di stima. **Da precisare che alcune particelle hanno subito delle variazioni oggettive, 22, 24, 27, 30, 32, 89, 90, 124, 165, 166, 237 (ex 26), 257 (ex 26), 258, 259 (ex 184), 260 (ex 28), 261, 228 (ex 28) del foglio 66 di Carlentini (Sr), dopo l'atto di pignoramento. Possiamo anche confermare che gli immobili sono in possesso del convenuto,** [REDACTED] **la proprietà risulta 1/1.**

STIMA IMMOBILIARE

Prima di procedere con le operazioni di stima dei cespiti pignorati, la scelta della metodologia delle valutazioni si basa sul valore di mercato, usando come parametri di riferimento i valori agricoli di mercato rapportati ai valori agricoli medi 2017 (vedasi allegati pag.69-71) e ai valori dell'INEA anno 2015. La stima per capitalizzazione dei redditi non viene inserita perché occorre la ricognizione di dati sulle produzioni lorde vendibili delle aziende limitrofe con i costi effettivi sostenuti e inoltre calcolare il saggio d'interesse più congruo, cosa alquanto difficile per la complessità e la difficoltà dell'operazione, pertanto si ricorre al valore di mercato con il procedimento sintetico. Nella stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato il perito deve giudicare la quotazione che il fondo deve potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima. E' quindi indispensabile la conoscenza del mercato, cioè dell'insieme delle contrattazioni verificatosi per fondi simili e giunte a buon fine. Occorre cioè che si verificano le seguenti condizioni:

- che esistono fondi simili che siano stati di recente oggetto di compravendita.
- che di questi fondi simili si conoscono i prezzi di vendita ed i relativi parametri.

Detto questo si adatterà il procedimento sintetico con la comparazione diretta tra il fondo da stimare e i fondi simili presi per confronto sulla base di un parametro comune, viene così applicata la nota e fondamentale equazione:

$$\Sigma V_m: \Sigma p = V_m:p$$

$\Sigma V_m =$ *sommatoria dei prezzi di mercato relativi ai fondi simili presi per confronto*

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G.251-2016

Σp = sommatoria dei parametri relativi agli stessi fondi simili

V_m = valore ordinario del fondo oggetto di stima

p = parametro usato per il confronto.

Il valore ordinario si ottiene da: $V_m = \frac{\sum V_m \times p}{\sum p}$

Dal valore ordinario possono essere utilizzati dei parametri di seguito riportati ove è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il lotto come descritto in epigrafe è rappresentato dalle particelle. Applicando la formula ne viene fuori il valore di mercato delle superfici coltivate rilevate da indagini di mercato sui luoghi e confrontati con i valori agricoli medi 2017 e i valori dell'Inea 2015 i valori si attestano come si riporta in tabella, valori congrui per la tipologia d'azienda.

P.IIa	Qual.	ha	Val. ha	Valore	Acces	Es	Stato veg.	Ubicaz.	V.finale
66-22 AA	Pasc. Arborato	0,4500	6.000,00	2700		1	1	1	2700
66-22 AB	Pasc. Arborato	0,2045	6.000,00	1227		1	1	1	1227
66-24	Seminativo	3,0944	10.000,00	30944		1	1	1	30944
66-27	Pasc. Arborato	0,2343	6.000,00	1405,8		1	1	1	1405,8
66-30	Seminativo	0,3223	10.000,00	3223		1	1	1	3223
66-32	Seminativo	0,1136	10.000,00	1136		1	1	1	1136
66-89	Pasc. Arborato	0,5078	10.000,00	5078		1	1	1	5078
66-90 AA	Seminativo	0,9863	10.000,00	9863		1	1	1	9863
66-90 AB	Pascolo	0,7341	6000,00	4404,6		1	1	1	4404,6

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G 251-2016

66-90 AC	Pasc. Arb,	0,1556	6000,00	933,6	1	1	1	933,6
66-124 AA	Seminativo	0,1983	10.000,00	1983	1	1	1	1983
66-124 AB	Pascolo	0,0123	6.000,00	73,8	1	1	1	73,8
66-124 AC	Pascolo Arb.	0,0174	6.000,00	104,4	1	1	1	104,4
66-165 AA	Uliveto	0,1163	12.000,00	1395,6	1	1	1	1395,6
66-165 AB	Pascolo	1,4838	6.000,00	8902,8	1	1	1	8902,8
66-165 AC	Agrumeto	0,4239	25.000,00	10597,5	1	1	1	10597,5
66-166 AA	Seminativo	0,4077	10.000,00	4077	1	1	1	4077
66-166 AB	Pasc. Arborato	0,003	6.000,00	18	1	1	1	18
66-257	Pasc. Arborato	1,5537	6.000,00	9322,2	1	1	1	9322,2
66-259	Pasc. Arborato	0,8073	6.000,00	4843,8	1	1	1	4843,8
66-260	Pasc. Arborato	2,8016	6.000,00	16809,6	1	1	1	16809,6
66-261	Pasc. Arborato	0,0055	6.000,00	33	1	1	1	33
Valore finale								119.075,70

Dalla tabella oltre i valori sono inseriti i coefficienti che rettificano i valori di mercato ordinari affinché si arrivi al giusto valore.

Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	Esposizione buona 1,00 normale 0,95 carente 0,9	Stato vegetativo ottimo 1,00 buono 0,9 sufficiente 0,8 mediocre 0,7	Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90
---	---	--	--

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – CTU R.G. 251/2016

Stima dei fabbricati

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del valore di mercato significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Tale probabile prezzo dipende dalle caratteristiche del fabbricato e quindi dalla domanda (numero di soggetti interessati all'acquisto) e dall'offerta (numero di fabbricati simili messi in vendita). Un'offerta scarsa, a fronte di una domanda abbondante, determina elevate quotazioni di mercato anche per immobili di qualità modesta; viceversa, un'offerta abbondante determina quotazioni di mercato contenute anche per immobili di una certa qualità.

Un giudizio di stima del valore di mercato può essere oggettivamente espresso, indipendentemente dal procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per i fabbricati simili a quello da stimare.

Il procedimento sintetico, si basa sul confronto diretto, sulla base di un parametro comune, tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili. Si applica quindi la nota e fondamentale proporzione:

$$\Sigma V_m : \Sigma p = V_m : p$$

ΣV_m = *sommatoria dei prezzi di mercato reali e recenti a fabbricati simili presi per confronto*

Σp = *sommatoria dei parametri relativi alla consistenza dei fabbricati simili presi a confronto;*

V_m = valore di mercato ordinario del fabbricato oggetto di stima;

p = parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima.

Il valore ordinario si ottiene da: $V_m = \frac{\sum V_m \times p}{\sum p}$

$\sum p$

Il rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato e la sommatoria dei parametri è il valore unitario ordinario (o medio) di mercato (€/mq, €/mc ecc.):

$V_u = \frac{\sum V_m}{\sum p}$

Pertanto il valore di mercato del fabbricato con procedimento sintetico risulta da:

$V_m = V_u p$

Determinazione della consistenza

I parametri tecnici correttamente usati per la stima dei fabbricati sono:

-la superficie commerciale;

Sul piano operativo le fasi della stima sono quindi le seguenti:

-determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

determinazione del valore unitario.

-la superficie utile o netta calpestabile;

-il volume vuoto per pieno;

-il numero di vani utili.

La **superficie commerciale** è il parametro normalmente usato nella compravendita dei fabbricati

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G. 251/2016

ed è quindi il parametro normalmente usato nelle stime; è anche il parametro ufficialmente adottato dal catasto per fini fiscali.

La superficie commerciale è data dalla superficie dell'unità immobiliare comprendendo i muri (superficie lorda residenziale) più la superficie lorda delle pertinenze. A queste ultime si applicano i coefficienti di riduzione riportati nella tabella qui sotto riportata.

I coefficienti da applicare dipendono dall'utilizzo della superficie. Al riguardo possiamo distinguere diversi casi.

-La superficie residenziale, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta abitabile, camera, cucina, corridoi ecc.).

-Le pertinenze a servizio diretto, collegate alla superficie residenziale. Possono essere esterne, come balconi e le terrazze, o interne, come le soffitte, le taverne e i box al piano interrato delle ville a schiera.

-Le pertinenze a servizio indiretto, come le cantine o le soffitte non collegate con l'unità immobiliare;

-La superficie scoperta come i giardini a uso esclusivo di pertinenza di villette a schiera o di appartamenti al piano terreno. La determinazione della consistenza in base alla superficie commerciale non è una semplice operazione di misura, ma contiene già un giudizio di stima in merito alle parti che compongono il fabbricato.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Si pone infatti uguale a 1 (100%) il valore della superficie residenziale e si determina in proporzione il valore delle parti accessorie.

Tab. Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantine, soffitta (locali di sgombero)	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	50
Balconi o terrazzi scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino (di proprietà esclusiva)	1-5

Detto questo si adotta il procedimento sintetico per la stima, pertanto, da indagini di mercato immobiliari presso le agenzie immobiliari di Carlentini (Sr), ed i valori Omi dell'agenzia delle entrate, si rileva un valore medio di mercato ordinario come da tabella riferito alla superficie commerciale per la tipologia costruttiva nelle zone agricole. Visto lo stato di conservazione dei cespiti si attribuisce un coefficiente di vetustà che riporta allo stato ordinario i valori di mercato.

Qui di seguito vengono riportati in tabella le superfici nette, commerciali e i coefficienti di vetusta più appropriati al fine poi di ottenere il valore finale.

FABBRICATI STRUMENTALI						
P.IIa/Sub	Porzioni	Sup. netta	Superf. comm.	Valore di mercato/mq	Vetustà	V. finale
228/2	A -Tettoia stalla		342,1844	70,00	0,60	14.371,744
228/2	B-Tettoia paglia		175,1814	30,00	0,60	3.153,26
228/2	C-Deposito mang.	28,4385	35,3335	200,00	1	7.067,00
228/2	D-Piattaforma		30,4340	3,00	1	149,00
228/2	E-Tettoia macch.		34,5099	30,00	0,60	621,1782
228/2	F-Ricovero anim.	57,548	132,2089	200,00	0,30	7.932,534
228/2	G-Ricovero anim.	43,337352.7				
228/2	H-Deposito	25.4361	40,3272	200,00	0,30	2.419,632
228/2	I-Laborat. latte	31,2761	52,78	200,00	0,90	9.500,40
228/2	L-Dep. attrezzi.	42,528	52,78	200,00	0,30	3.166,80
30	Rudere	42,7576	51,016	200,00	0,50	5.101,60
Totale valore						53.483,15
ABITAZIONE						
237/5	M	145145	123,788	600	1	74.272,8
237/5	N	49,822		600	1	
237/5	O	16,3524		600	1	
237/5	P	7,3096		600	1	
237/5	Q	37,5213		600	1	
237/5	R	8,6873		600	1	
237/5	Corte		50			
Totale valori fabbricati						127.755,95

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – CTU P. 0/25/2010

Per completare il quadro delle dotazioni immobilizzate nell'azienda agraria si rilevano silos utilizzati come serbatoi di mangimi, pertanto verranno stimati utilizzando il prezzario regionale dell'agricoltura della regione Sicilia.

I silos presenti risultano tre per una cubatura di 14 cada-uno quindi un volumetria di mc 42. Qui di seguito viene riportato il listino prezzi.

F.13 Sili per stoccaggio mangimi e granaglie - Vasche refrigeranti

F.13.1

Sili realizzati in elementi prefabbricati di fibra di vetro con resine sintetiche, uniti tra loro mediante bullonatura e mastice, di forma ovoidale, predisposti per la caricazione pneumatica, estrazione a coclea o manualmente a caduta. Completi di sostegni metallici zincati da fissare su plinti, di scala di accesso alla parte superiore del tetto del silo, di obl. di carico e di ispezione e di spie di livello. In opera da:

72

Articolo DESCRIZIONE

Unità di Misura

COSTO (Euro)

F.13.1.1 - q.li 30 a q.li 40, da mc 5,00 a mc 6,70 €/cad.	1.800,00
F.13.1.2 - q.li 50 a q.li 60, da mc 8,30 a mc 9,90 €/cad.	2.000,00
F.13.1.3 - q.li 70 a q.li 80, da mc 12,00 a mc 13,30 €/cad.	2.300,00
F.13.1.4 - q.li 90 a q.li 100, da mc 15,00 a mc 16,60 €/cad.	2.600,00

Considerato che ogni silos ha un volume di 14 mc si attribuisce un valore cad/uno di € 2.450,00.

Avremo pertanto € 2450,00 x 3= € 7.350,00

Visto lo stato di usura, perchè non sono di nuova costruzione si attribuisce un coefficiente di vetusta di 0,80.

Dal valore € 7.350 x 0,80= avremo € 5.880,00

Dicesi Euro cinquemilaottocentoottanta/00

Conclusioni

Considerato lo stato degli scarichi dei reflui, dell'azienda zootecnica e dell'abitazione, visto le nuove normative in atto, verranno detratti degli scomodi al valore finale dei cespiti ovvero del lotto, al fine dell'adeguamento, pertanto si utilizzerà una percentuale del 3% che verrà detratto dal valore venale finale delle particelle pignorate oggetto di valutazione.

Valore VENALE AL LORDO DEI COSTI

€ 119.075,70+127.755,95+€ 5.880,00=€ 252.711,65
arrotondato a € 252.712,00

Dicesi Euro duecentocinquantaduemilasettecentododici/00

Valore VENALE AL NETTO DEI COSTI

€ 252.711,65x 0,03= 7.581,3495
€ 252.711,65- € 7.581,3495= € 245.130,3005

Riepilogo costi € 3.762,00 (Costi di urbanizzazione)

€ 245.130,3005-

€ 3.762,00=

€ 241.368,3005

Arrotondato a € 241.368,00

€ 241.368,00 (Dicesi Euro duecentoquarantunomilatrecentosessantotto/00)

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G 251-2016

Avendo esperito l'incarico il sottoscritto C.T.U. rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia e l'incarico affidato.

Siracusa 05/03/2018

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma



Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.251/2016

PROMOSSA DAL

DOTT. I

CONTRO

G.E. DOTT.SSA CULTRERA CONCITA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

DOTT. AGRONOMO ALMA ROSARIO

Incarico.....pag.3

Attività preliminari.....pag.4

Identificazione dei due lotti.....pag.5

Stima immobiliare.....pag.9-12

Conclusioni.....pag.13-14

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G. 251-2016

L.

Relazione di Consulenza

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Agronomo Rosario Alma, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al n.295, veniva nuovamente nominato C.T.U. per una perizia integrativa, nella procedura esecutiva n.251-2016, procedura immobiliare promossa dal Dott. [REDACTED] contro [REDACTED]. La perizia integrativa era stata assegnata dal giudice esecutivo, la Dott.ssa Salamone Chiara, il 16-01-2020. Il G.E. è stato sostituito recentemente dalla Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina. Visto la pandemia da covid19, l'udienza di vendita è stata molte volte rinviata, pertanto lo scrivente C.T.U. aveva inizialmente chiesto una proroga che è stata accolta dal G.E., ma la relazione tecnica non è stata depositata, nei termini previsti, per motivi di posticipazione dell'udienza di vendita, come prima spiegato in epigrafe.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE® ATTIVITÀ PRELIMINARI

Il sottoscritto C.T.U. aveva già stimato gli immobili rappresentati da terreni e fabbricati, ma inseriti in unico lotto, ma visto l'ammontare del valore pignorato questo ha determinato la richiesta, da parte del procuratore legale della parte convenuta e successive modifiche, della possibilità di dividere il compendio pignorato. Il G. [REDACTED] Dott.ssa Salamone Chiara, pertanto, chiamava nuovamente in causa il C.T.U. al fine di procedere con una perizia integrativa. Detto questo, lo scrivente C.T.U. attraverso un'attenta analisi e studio comprovava la fattibilità della richiesta e si apprestava a redigere una perizia integrativa assegnando all'intero compendio pignorato due lotti con relativo valore venale. Tale criterio di valutazione ha rispettato il principio della continuità delle particelle catastali, senza pregiudicare il valore complessivo, determinato nella precedente relazione tecnica, a causa delle riduzioni delle superfici agricole, inserite nel contesto dall'azienda agricola e zootecnica.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

IDENTIFICAZIONE DEI DUE LOTTI

Come prima specificato, l'intera azienda è stata suddivisa in due lotti e non in più lotti, per evitare la frammentazione dell'azienda agricola zootecnica, che porterebbe ad una diminuzione dei valori venali di mercato delle singole particelle. (Vedasi relazione precedente per eventuali dettagli).

Il primo lotto, quindi, sarà costituito dalle seguenti particelle del foglio 66 di Carlentini (Sr) ed è rappresentato da fabbricati e terreni:

27-30-89-90-124-228-236-237-257-259-260-261

Riguardo all'identificazione degli immobili dei fabbricati si fa riferimento al catasto, precisamente al catasto fabbricati, pertanto, la particella 228 sub 2 risulta unita alla p.lla 236 sub 2 e alla p.lla 237 sub 4 e che sono stati inclusi in un'unica unità immobiliare compresa di aree di pertinenza, categoria D10, cioè fabbricati strumentali al servizio dell'azienda agricola zootecnica, mentre la particella 237 sub 5 fa parte dell'abitazione del conduttore ovvero del convenuto, censita come categoria A4. (Vedasi allegato precedente). Da aggiungere, però, che **la particella 258** ai terreni non risulta allineata con le particelle del catasto fabbricati. Quest'ultimo caso, però, non va inficiare sulla rendita complessiva delle due unità immobiliari censite al catasto fabbricati.

Il secondo lotto, invece, sarà costituito dalla seguenti particelle del foglio 66 di Carlentini (Sr) ed è rappresentato solo da terreni:

22-24-32-165-166

Ogni particella dei due lotti è compresa di eventuali servitù passive o attive e pertinenze o obblighi nascenti dai titoli di provenienza. (vedasi allegato precedente).

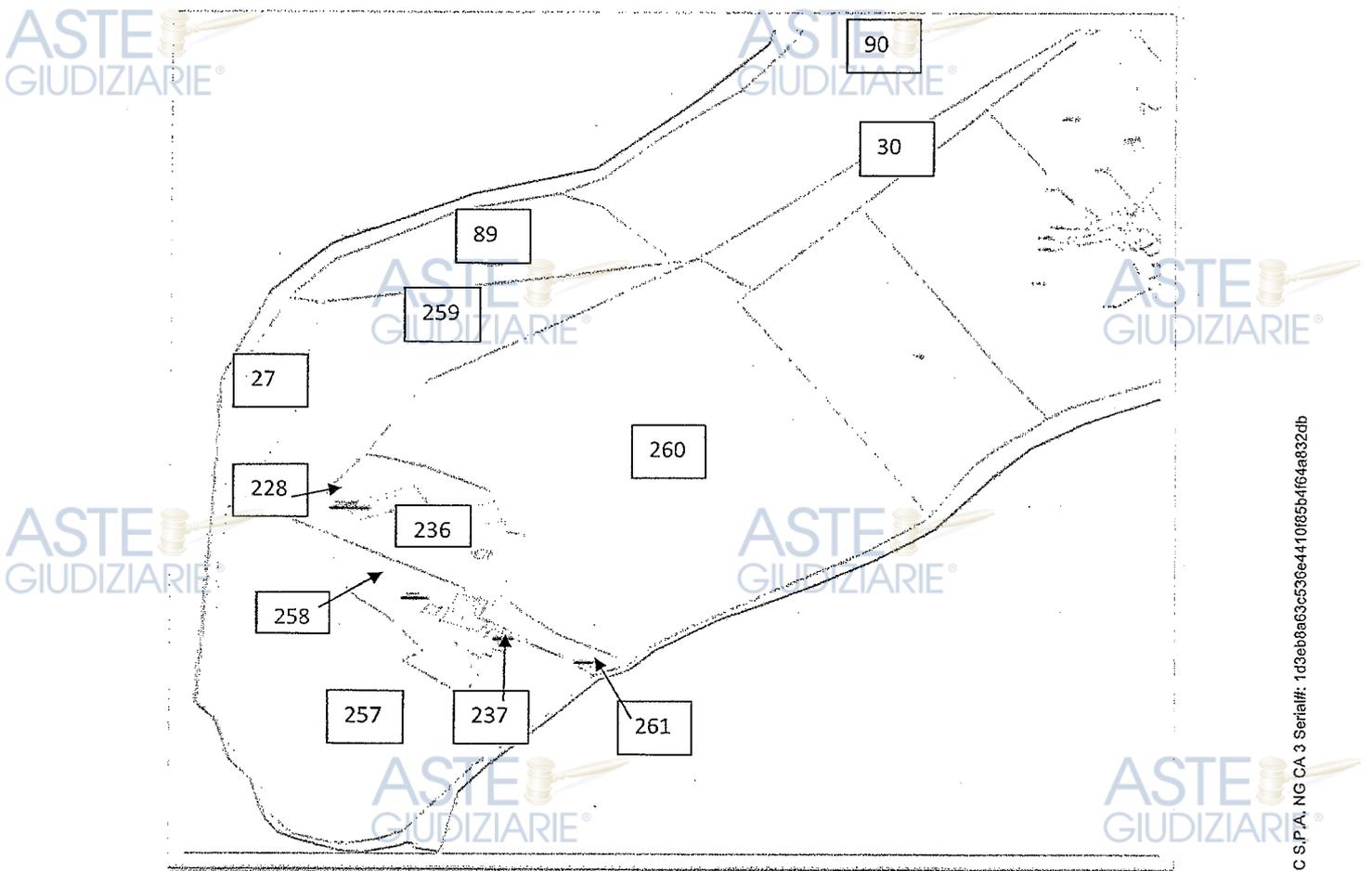
Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G. 251/2010

Qui di seguito sono riportati gli estratti di mappa dei due lotti con i rispettivi mappali castali

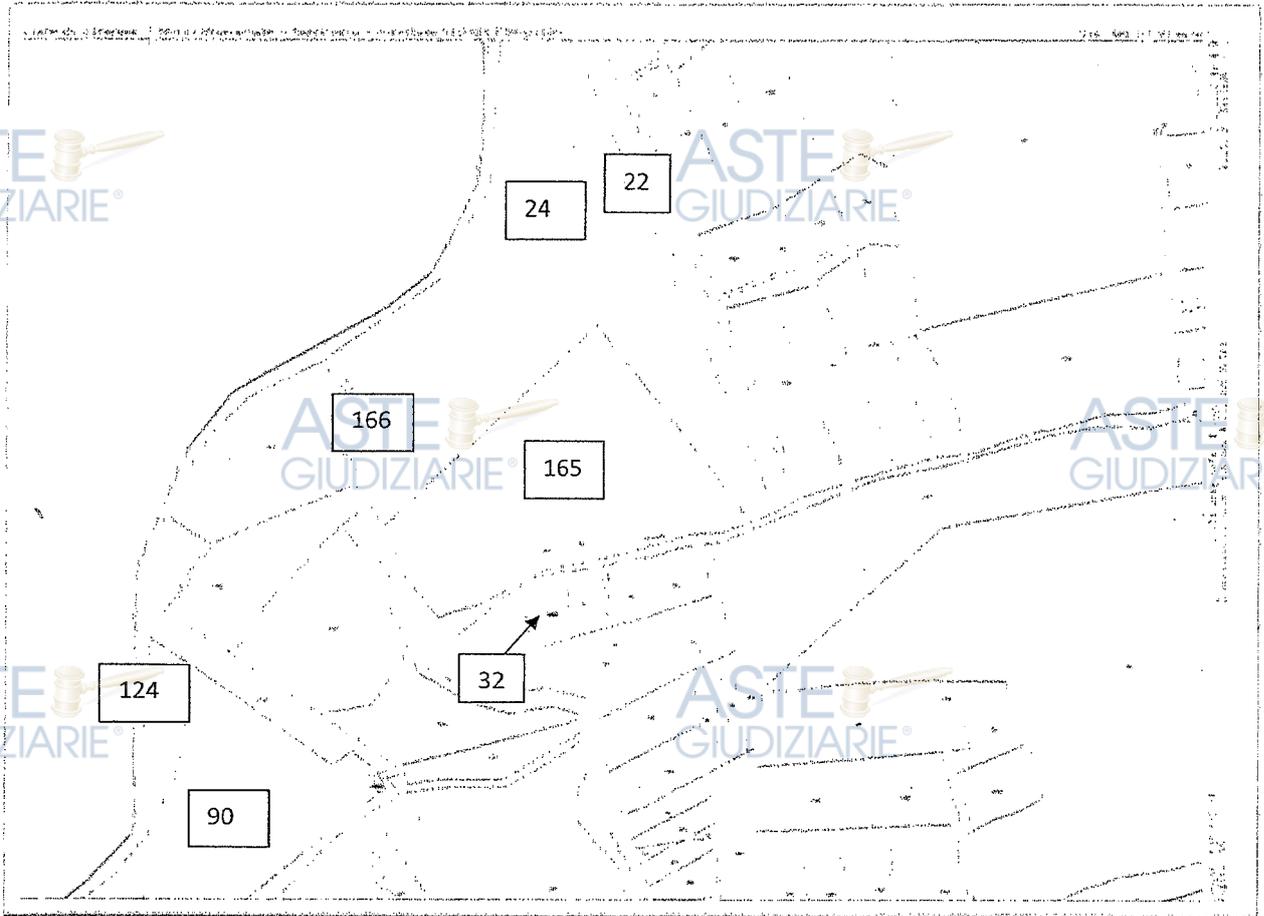
Estratto di mappa n.66 Carlentini (Sr)



Dott. Agronomo Alma Rosario
 Via Riesi n.4,96100 Siracusa
 Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – CTU R.G. 251-2016
LANTE

Estratto di mappa n.66 di Carlentini (Sr)



Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d9eb8a63e536e4410f85b4f64a832db

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G 251-2016
LANTERNA

ORTOFOTO GOOGLE EARTH- FOGLIO CATASTALE N.66 CARLENTINI (SR)



Firmato Da: ALMA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d3eb8a63c536e4410f65b4f64a832db

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA – Ufficio Espropriazioni Immobiliari - CTU R.G 251-2016
 LANTERL/CE

STIMA IMMOBILIARE LOTTO 1

Vedasi relazione tecnica precedente

P.IIa	Qual.	ha	Val. ha	Valore	Acces	Es	Stato veg.	Ubica	V.finale
66-27	Pasc. Arborato	0,2343	6.000,00	1.405,8		1	1	1	1.405,80
66-30	Seminativo	0,3223	10.000,00	3.223,00		1	1	1	3.223,00
66-89	Pasc. Arborato	0,5078	10.000,00	5.078,00		1	1	1	5.078,00
66-90 AA	Seminativo	0,9863	10.000,0	9.863,00		1	1	1	9.863,00
66-90 AB	Pascolo	0,7341	6000,00	4.404,60		1	1	1	4404,60
66-90 AC	Pasc. Arb.	0,1556	6000,00	933,60		1	1	1	933,60
66-124 AA	Seminativo	0,1983	10.000,00	1.983,00		1	1	1	1.983,00
66-124 AB	Pascolo	0,0123	6.000,00	73,80		1	1	1	73,80
66-124 AC	Pascolo Arb.	0,0174	6.000,00	104,40		1	1	1	104,40
66-257	Pasc. Arborato	1,5537	6.000,00	9.322,20		1	1	1	9.322,20
66-259	Pasc. Arborato	0,8073	6.000,00	4.843,80		1	1	1	4.843,80
66-260	Pasc. Arborato	2,8016	6.000,00	16.809,60		1	1	1	16.809,60
66-261	Pasc. Arborato	0,0055	6.000,00	33,00		1	1	1	33,00
Valore finale									€ 58.077,80

Dalla tabella oltre i valori sono inseriti i coefficienti che rettificano i valori di mercato ordinari affinché si arrivi al giusto valore.

Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	Esposizione buona 1,00 normale 0,95 carente 0,9	Stato vegetativo ottimo 1,00 buono 0,9 sufficiente 0,8 mediocre 0,7	Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90
---	---	--	--

FABBRICATI STRUMENTALI						
P.IIa/Sub	Porzioni	Sup. netta	Superf. comm.	Valore di mercato/mq	Vetus	V. finale
228/2	A -Tettoia stalla		342,1844	70,00	0,60	14.371,7448
228/2	B-Tettoia paglia		175,1814	30,00	0,60	3.153,26
228/2	C-Deposito mang.	28,4385	35,3335	200,00	1	7.067,00
228/2	D-Piattaforma		30,4340	3,00	1	149,00
228/2	E-Tettoia macch.		34,5099	30,00	0,60	621,1782
228/2	F-Ricovero anim.	57,548	132,2089	200,00	0,30	7.932,534
228/2	G-Ricovero anim.	43,7337352				
228/2	H-Deposito	25,4361	40,3272	200,00	0,30	2.419,632
228/2	I-Laborat. latte	31,2761	52,78	200,00	0,90	9.500,40
228/2	L-Dep. attrezzi.	42,528	52,78	200,00	0,30	3.166,80
30	Rudere	42,7576	51,016	200,00	0,50	5.101,60
Totale valore						€ 53.483,15
ABITAZIONE						
237/5	M	14,5145	123,788	600	1	€ 74.272,80
237/5	N	49,822		600	1	
237/5	O	16,3524		600	1	
237/5	P	7,3096		600	1	
237/5	Q	37,5213		600	1	
237/5	R	8,6873		600	1	
237/5	Corte		50			
Totale valori fabbricati						€ 127.755,95

I valori di mercato così determinati, dei fabbricati, includono anche il valore delle aree di pertinenza così come rilevate dalla planimetria catastale. Le aree di sedime più quelle di pertinenza ammontano complessivamente a mq 7.574,933 circa.

Tribunale di Siracusa - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - CTU R.G. 251-2016
CONTRO

Per completare il quadro delle dotazioni immobilizzate nell'azienda agraria (vedasi allegato precedente, pag.25), si rilevano silos utilizzati come serbatoi di mangimi, pertanto verranno stimati utilizzando il prezzario regionale dell'agricoltura della regione Sicilia.

I silos presenti risultano tre per una cubatura di 14 cada-uno quindi un volumetria di mc 42.

Qui di seguito viene riportato il listino prezzi.

F.13 Silos per stoccaggio mangimi e granaglie - Vasche refrigeranti

F.13.1

Silos realizzati in elementi prefabbricati di fibra di vetro con resine sintetiche, uniti tra loro mediante bullonatura e mastice, di forma ovoidale, predisposti per la carica pneumatica, estrazione a coclea o manualmente a caduta. Completati di sostegni metallici zincati da fissare su plinti, di scala di accesso alla parte superiore del tetto del silo, di obl. di carico e di ispezione e di spie di livello. In opera da:

72

Articolo DESCRIZIONE

Unità di Misura

COSTO (Euro)

F.13.1.1 - q.li 30 a q.li 40, da mc 5,00 a mc 6,70 €/cad. **1.800,00**

F.13.1.2 - q.li 50 a q.li 60, da mc 8,30 a mc 9,90 €/cad. **2.000,00**

F.13.1.3 - q.li 70 a q.li 80, da mc 12,00 a mc 13,30 €/cad. **2.300,00**

F.13.1.4 - q.li 90 a q.li 100, da mc 15,00 a mc 16,60 €/cad. **2.600,00**

Considerato che ogni silos ha un volume di 14 mc si attribuisce un valore cad/uno di € 2.450,00.

Avremo pertanto € 2450,00 x 3= € 7.350,00

Visto lo stato di usura, perchè non sono di nuova costruzione si attribuisce un coefficiente di vetusta di 0,80.

Dal valore € 7.350 x 0,80= avremo € 5.880,00

Considerato che ogni silos ha un volume di 14 mc si attribuisce un valore cad/uno di € 2.450,00.

Avremo pertanto € 2450,00 x 3= € 7.350,00

Visto lo stato di usura, perchè non sono di nuova costruzione si attribuisce un coefficiente di vetusta di 0,80.

Dal valore € 7.350 x 0,80= avremo € 5.880,00

STIMA IMMOBILIARE LOTTO 2

Vedasi relazione tecnica precedente

P.IIa	Qual.	ha	Val. ha	Valore	Acces	Es	Stato veg.	Ubica	V.finale
66-22 AA	Pasc. Arborato	0,4500	6.000,00	2700,00		1	1	1	2700,00
66-22 AB	Pasc. Arborato	0,2045	6.000,00	1227,00		1	1	1	1227,00
66-24	Seminativo	3,0944	10.000,00	30.944,00		1	1	1	30.944,00
66-32	Seminativo	0,1136	10.000,00	1136,00		1	1	1	1136,00
66-165 AA	Uliveto	0,1163	12.000,00	1395,60		1	1	1	1395,60
66-165 AB	Pascolo	1,4838	6.000,00	8.902,80		1	1	1	8902,80
66-165 AC	Agrumeto	0,4239	25.000,00	10.597,50		1	1	1	10.597,50
66-166 AA	Seminativo	0,4077	10.000,00	4077,00		1	1	1	4077,00
66-166 AB	Pasc. Arborato	0,003	6.000,00	18,00		1	1	1	18,00
Valore finale									€ 60.997,90

Dalla tabella oltre i valori sono inseriti i coefficienti che rettificano i valori di mercato ordinari affinché si arrivi al giusto valore.

Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	Esposizione buona 1,00 normale 0,95 carente 0,9	Stato vegetativo ottimo 1,00 buono 0,9 sufficiente 0,8 mediocre 0,7	Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90
---	---	--	--

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRIMO LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerato lo stato degli scarichi dei reflui, dell'azienda zootecnica e dell'abitazione, visto le nuove normative in atto, in relazione al principio dell'adeguamento e dell'ordinarietà, verranno detratti degli scomodi al valore finale dei cespiti del primo lotto, pertanto si utilizzerà una percentuale del 3% che verrà decurtata dal valore finale come de equo calcolato:

Valore VENALE AL LORDO DEI COSTI

€ 58.077,80+ €127.755,95 + € 5.880,00=€ 191.713,75

Arrotondato a € 191.713,00

(Dicesi Euro centonovantunomilasettecentotredici/00)

Valore VENALE AL NETTO DEI COSTI

€ 191.713,75x 0,03= € 5.751,41

€ 191.713,75 - € 5.751,41= € 185.962,34

Riepilogo costi € 3.762,00 (Costi di urbanizzazione)

€ 185.962,34-

COSTI

€ 3.762,00=

€ 182.200,34

arrotondato € 182.200,00

(Dicesi centoottantaduemiladuecento/00)

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Tribunale di SIRACUSA - Ufficio Esecuzioni Giudiziarie - Sezione 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

SECONDO LOTTO

Non essendoci nessun scomodo da detrarre il valore venale rimane invariato

Valore VENALE

€ 60.997,90

Arrotondato a € 60.998,00

Dicesi Euro sessantamilanovecentonovantotto /00

Avendo espletato l'incarico il sottoscritto C.T.U. rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia e l'incarico affidato.

Siracusa 28-12-2020

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma



Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it