

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ASTE GIUDIZIARIE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Procedimento n° 470/2013
promosso dall'Azienda Sanitaria Provinciale di Sr
contro
il sig. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Giudice delle Esecuzioni:
Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

C.T.U.:

Dott. Agronomo
Andrea Toro

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione (G.o.t.) del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Cultrera Concita, giusta ordinanza e relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n.470/2013, R.G. Es. promossa **dall'Azienda Sanitaria Provinciale (A.S.P.) di Siracusa** contro il

signor ██████████

PREMESSA

Nella presente relazione si procedeva alla stima del **LOTTO 3**, parte integrante della Consulenza tecnica in oggetto, composta, come anticipato, da tre fascicoli separati, specifici per ciascun Lotto.

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 3

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati in campo, il sottoscritto rassegnava quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

QUESITO A: Individuazione dei beni componenti il lotto 3.

Il lotto 3 risultava costituito da un terreno agricolo, con annessi fabbricati rurali sito in contrada Candelaro e Stafenna, del territorio di Noto e censito al N.C.T. dello stesso Comune come segue :

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità	CLASSE	SUPERFICIE(Ha)	R.d.	R.a.
1	329	173	-	-	AGRUMETO	2	01.02.00	€ 352,95	€ 147,50
2	329	174	-	-	AGRUMETO	2	00.34.80	€ 120,42	€ 50,32
				AA	SEMINATIVO	3	00.71.03	€ 23,84	€ 7,34
	329	213		AB	ULIVETO	2	00.02.03	€ 1,42	€ 0,73
				AC	AGRUMETO	2	00.60.89	€ 251,58	€ 88,05

La particella 212 risultava costituita da due fabbricati rurali (sub 1 e sub 2), riportati e classificati in N.C.T. come da tabella:

N.	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	329	212	1	C/2	3	48 mq	€ 147,50
2	329	212	2	Unità collabenti	-	70 mq	€ 50,32

Per una migliore comprensione della suddetta relazione il sottoscritto indicava i beni componenti il Lotto 2 in **Bene A, Bene B, Bene C e Bene D.**

CONFINI

• **Bene A**

Il bene A veniva rappresentato dalla particella *173 del mappale 329, esteso ettari 01.02.00, sito in tenere di Noto.*

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

- a **Nord**: con la particella 23 di proprietà di terzi ;

- a **Sud**: con la particella 213 in ditta all'esecutato ed alla Signora ██████████

- ad **Est**: con strada poderale che permette l'accesso ai terreni;

- ad **Ovest**: con la particella 174 sempre in ditta all'esecutato ed alla Signora ██████████

• **Bene B**

Il bene B veniva rappresentato *dalla particella 174 del mappale 329, esteso ettari 00.34.80, sito sempre in tenere di Noto.*

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

- a **Nord**: con la particella 23 di proprietà di terzi ;

- a **Sud** e ad **Ovest**: con la particella 213 in ditta all'esecutato e a [REDACTED];

- ad **Est**: con la particella 173 in ditta all'esecutato e a [REDACTED].

- **Bene C**

Il bene C veniva rappresentato dalla *particella 213 del mappale 329, esteso et-tarì 01.33.95*, sito in tenere Noto.

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

- a **Nord**: con la particella 173, 174 in ditta all'esecutato e a [REDACTED] e con particella 23 di proprietà di terzi ;

- a **Sud**: con la particella 6 di proprietà di terzi;

- ad **Est e ad Ovest**: con la strada podereale che permette l'accesso ai terreni.

- **Bene D**

Il bene D veniva rappresentato dalla *particella 214 del mappale 329*, all'interno della quale insistevano due fabbricati rurali indicati , *Sub 1 e sub 2*, sito sempre in tenere di Noto.

Così come si riportava nella planimetria allegata alla seguente relazione, risultava inserita all'interno della particella 213.

QUESITO B – descrizione dei beni oggetto di stima.

Il Lotto 3 risultava inserito all'interno del territorio di Noto, come già premesso sopra e da quanto riportato nelle Visure allegate e si componeva di quattro particelle, contigue tra di loro ed in ottime condizioni agronomiche in cui ricadevano pure due caseggiati rurali.

L'accesso all'immobile si rendeva possibile da sud, attraverso la SS 115, statale, che collega Noto a Ragusa, in una zona denominata Contrada Candelaro, tramite una strada poderali a cui si accedeva svoltando al 13° km arrivando da Noto sulla destra ed imboccando una strada rurale quindi, dopo circa 3 km, si giungeva in prossimità dei fondi.

La via di accesso alla proprietà risultava sbarrata da un cancello in ferro battuto (Foto 1) mentre tutto intorno e precisamente ad est, sud ed ovest del lotto risultava delimitato da un muro in pietra di 50 cm di altezza, sormontato da una rete metallica di circa 1 m di altezza.

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 Ragusa è da sempre area di eccellenza per la coltivazione ortiva ed 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.

Il clima è dolcissimo dall'autunno alla primavera, e d'estate diventa caldo arido con temperature medie tra le più alte dell'isola, questo territorio vanta di essere il più assolato d'Europa con cielo sempre limpido e

terso.

QUESITO C – stato di possesso degli immobili.

L'intestazione catastale dei beni pignorati componenti il lotto 3 risultavano, per il diritto di un mezzo (1/2) indiviso della piena proprietà, allo stesso esecutato

██████████, per il diritto di un mezzo (1/2) indiviso della piena proprietà alla

signora ██████████ madre dell'esecutato, pervenuti per successione testamentaria di ██████████ giusta dichiarazione di successione n. 386 Vol.

9990 presentata all'Ufficio Registro di Noto il 10/06/2013, trascritta il 10-06-

2013 ai nn. 9943/7717, al quale pervennero per atto di vendita ricevuto dal No-

taio ██████████ Avola, in data 24/02/1977, trascritto il 02/03/1977 ai nn.

3756/3226.

Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa,

non risultano contratti di affitto relativi agli immobili sopra descritti.

QUESITO D - vincoli ed oneri giuridici gravanti sul Lotto 3.

Dall'analisi del certificato notarile redatto dal do ██████████ Notaio in Ca-

tania, con studio in via Passaggio Adorno n. 2, allegato al fascicolo, nel quale

sono riportate tutte le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato ef-

fettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ossia fino al

03/12/2013 e, relativamente ai beni componenti il lotto 3 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 carico dell'acquirente.

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA.**

I seguenti immobili sono gravati dalla seguente formalità:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il giorno 03/12/2013 ai nn. 17734/13601, a favore dell'AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE DI SIRACUSA, con sede in Siracusa.

QUESITO E – Conformità agli strumenti urbanistici.

L'intero lotto 3, risultava pianeggiante e ricadente:

-In "ZONA E – **Aree per l'attività agricola**" come stabilito dal vigente PRG di Noto [*mapa PRG - Allegata*];

" VIABILITA' DI PRG".

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Le norme tecniche di attuazione che regolamentano tutte le aree contraddistinte dalla lettera E sono indicate al capitolo XII "Aree Agricole e Sistema del Verde", art. 52.

- **Generalità e classificazione delle Zone E**

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva ma anche con funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, dal paesaggio agrario e dell'equilibrio geologico e naturale.

2 - In queste zone sono consentite abitazioni, e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento dei caratteri

artigianale di risorse naturali, purché il numero degli addetti non superi 20 così come previsto dall'art. 22 della Legge Regionale 27/12/1978 n. 71.

Autorizzazione e concessione edilizia.

- Categorie d'intervento

Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

- Parametri urbanistici ed edilizi

Si applicano in queste zone per le nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria per abitazioni mc/mq. 0,03;

- Altezza massima (H Max.): 7,50 m.
- Distanza minima dai confini: 10 m.

In riferimento ai fabbricati rilevati dal sottoscritto C.T.U. presso la particella 212 si teneva a specificare che dai controlli effettuati non rientrano 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. Ai sensi della normativa vigente e quindi si poteva attestare la regolarità sotto il profilo urbanistico.

QUESITO F: Descrizione analitica degli immobili compresi nel

Lotto 3.

1. Bene A - Terreno agricolo

Trattasi di un terreno agricolo sito in contrada Candelaro, del Comune di Noto, composto dalla particella 173 (planimetria allegata), di forma trapezoidale, con superficie catastale complessiva di ha 01.02.00.

Ricade in una zona morfologicamente di pianura, ad una quota media di m 30 s.l.m., con esposizione a Sud e pendenza mediamente del 2%.

Dista dal centro abitato di Rosolini Km 2 circa, e si può raggiungere percorrendo la A18, autostrada che collega Siracusa a Gela oppure attraverso la Statale 115, accedendo all'immobile da Sud ed attraverso una stradella poderale, si giungeva al fondo in oggetto.

All'interno del fondo l'accesso era reso possibile da una strada poderale posta ad est della particella, la quale attraversava il lotto per tutta la sua estensione e permetteva di raggiungere le singole particelle componenti lo stesso (*Foto 2*).

Dista dal centro abitato di Rosolini Km 2 circa, e si può raggiungere percorrendo la A18, autostrada che collega Siracusa a Gela oppure attraverso la Statale 115, accedendo all'immobile da Sud, ed attraverso una stradella poderale, si giungeva al fondo in oggetto.

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 (agrumeto) coincideva con quel-

la effettivamente riscontrata: infatti il giorno del sopralluogo il sottoscritto rilevava realmente una coltivazione di piante di arancio, varietà navel di circa 15 anni, denotando l'ottimo stato di mantenimento delle piante (Foto 3).

Il fondo risultava possedere, sia una trivella attraverso la quale attingere all'acqua, dotato di regolare concessione di attingimento da parte del Genio Civile di Siracusa che di impianti di irrigazione fisso a t, per cui gli apporti idrici venivano continuamente assicurati dagli stessi.

2. Bene B- Terreno agricolo

Trattasi di un fondo agricolo anch'esso sito in contrada Candelaro, del Comune di Noto, composto dalla particella 174 di forma rettangolare ed allungata, con superficie catastale complessiva di ettari 00.34.80.

Ricadente in una zona morfologicamente di pianura, ad una quota media di m 30 s.l.m., anch'essa con esposizione a Sud e pendenza mediamente del 2%.

L'accesso al fondo avveniva sempre allo stesso modo del Bene A.

Anche qui Il terreno presentava ottima esposizione ed ottime caratteristiche pedologiche, caratterizzato da uno strato attivo ricco di sostanza organica.

Anche in questo caso la qualità riportata nella certificazione catastale (agrumento) coincideva con quella effettivamente riscontrata (Foto 4): infatti il giorno del sopralluogo agli occhi del sottoscritto Il terreno si presentava lavorato e ripulito e le specie agrumicole in loco si presentavano in un ottimo stato vegetativo.

Anche qui si denotava la presenza di impianti di irrigazione fissi, per cui gli apporti idrici venivano continuamente assicurati dagli stessi.

3. Bene C- Terreno agricolo

Il bene C veniva rappresentato dalla particella 213 del mappale 329, esteso complessivamente ettari 01.33.95, sito in tenere Noto.

L'accesso al fondo risultava possibile attraverso una strada podereale posta ad est e ad ovest del bene.

La particella in questione, come da certificazione catastale, risultava frazionato in:

- **Uliveto - ettari 00.02.03**: il sottoscritto rilevava che la qualità dichiarata coincideva con quella effettivamente riscontrata: infatti anche qui il sottoscritto rilevava piante di ulivo in ottimo stato vegetativo e con fondo ben lavorato (*Foto 5*).

- **Seminativo - ettari 00.71.03**: il sottoscritto rilevava che la qualità dichiarata non coincideva con quella effettivamente riscontrata, in quanto si presentava al momento del sopralluogo incolto con presenza di specie spontanee e sterpaglie alte fino a 2 metri (*Foto 6*), la cui causa veniva imputata alla mancata manutenzione della stessa.

- **Agrumeto - per ettari 00.60.89** : anche in questo caso, il sottoscritto poteva affermare che la qualità dichiarata coincideva con quella effettivamente riscontrata: infatti anche qui il giorno del sopralluogo si evidenziava l'ottimo stato di mantenimento sia del fondo che delle specie impiantate (*Foto 7*).

Il terreno presentava ottima esposizione ed ottime caratteristiche pedologiche, con uno strato attivo ricco di sostanza organica.

Risultavano presenti impianti di irrigazione fisso, per cui gli apporti idrici venivano continuamente assicurati dagli stessi.

4. Bene D - Fabbricati rurali

Il bene D veniva rappresentato dalla *particella 214 del mappale 329, sito in contrada Stafenna, su cui insistono due fabbricati* :

- **Sub 1**, Categoria C/2 (magazzino e locale deposito), costituito da un fabbricato utilizzato in passato dagli stessi proprietari come abitazione, riguardante una superficie, al lordo dei muri perimetrali esterni, di mq.48 (*Foto 8*);

- **Sub 2**, catastalmente classificato come Unità collabente, utilizzata un tempo come stalla per il ricovero di bestiame ormai in disuso, riguardante una superficie, al lordo dei muri perimetrali esterni, di circa mq. 60 (*Foto 9*).

Il primo fabbricato rurale (**Sub 1**) componente il Bene D era rappresentato da un garage di circa 48 mq realizzato su un unico livello fuori terra, con struttura in muratura, utilizzando blocchi di forati delle dimensioni di cm 20 x 25 x 50 ed intonaco civile interno.

Risultava composto da un unico ambiente in stato di evidente abbandono, utilizzato in passato come abitazione, come dimostrato dalla mobilia presente all'interno (*Foto 10*), il cui accesso veniva reso possibile da una saracinesca avvolgibile in ferro di altezza pari ad 1,90 m e larghezza pari a 2,00 m.

Ai tre lati della casa si notava la presenza di tre finestre con infissi interni in ferro provvisti di avvolgibili in PVC (*Foto 11*).

la copertura del locale risultava realizzata in muratura.

Il secondo immobile (**Sub 2**) in oggetto veniva rappresentato da un fabbricato di circa 60 mq, che si presentava diruto ed in pessime condizioni statiche, da ristrutturare, da molti anni non abitato e che in passato veniva utilizzato sicuramente come ricovero per gli animali.

La struttura portante della costruzione risultava realizzata in muratura di pietrame e intonaco mentre la copertura risultava costituita da lastre di Eternit por-

tate da una struttura in travi di legno (Foto 12).

L'ambiente coperto è suddiviso in n. 3 ambienti, tutti in stato di degrado e di evidente abbandono con superficie interna utile pari a m² 60,00; la superficie commerciale del fabbricato risulta essere di m² 70,00.

Si accedeva all'immobile attraverso una vecchia porta di ferro e risultava all'interno così costituito:

- una stanza ingresso lunga e stretta di circa 20 m², un tempo utilizzata come cucina con un'apertura sul lato Nord costituita da una porta in legno che ne permetteva l'accesso (Foto 13);
- un'ampia sala principale di circa 20 m² dotata di una piccola finestra con grate di ferro (Foto 14);
- una stanza di m² 20 circa costituita all'interno da una gabbia in ferro dove sicuramente si tenevano degli animali e dotata di una porta-finestra in legno la quale permetteva l'accesso al fabbricato dal lato sud (Foto 15 - 16).

Tutte le stanze risultavano comunicanti tra di loro in quanto prive di porte interne.

Tale fabbricato risulta classificato catastalmente come **unità collabente** (variazione di classamento in atti dal 07/10/2015 protocollo n°SR0087283). *Per unità collabenti si intende unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito.*

IMPIANTI

All'intero dei fondi, precisamente presso la particella 174, si rilevava la presenza di un casotto a protezione di un pozzo trivellato (Foto 17 - 18), che dai controlli effettuati dal sottoscritto CTU in data 05//06/2015 pres-

so l'ufficio del Genio Civile di Siracusa, risultava regolarmente denunciato in quanto provvisto sia di richiesta di attingimento effettuata dal Padre della parte attrice numero 1466 che di regolare concessione numero 3372.

l'immobile A risultava possedere un impianto elettrico ed idrico anche se ne dovrà accertare la funzionalità;

l'immobile B invece risulta essere priva di impianto di riscaldamento, luce e fognatura pertanto non è attualmente utilizzabile come abitazione.

Si precisa inoltre che il manufatto è privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne e che necessita del completo rifacimento degli interni e soprattutto del tetto, in quanto realizzato con materiale potenzialmente dannoso per la salute (*eternit*).

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 similari 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 Bene D**, dato lo stato di abbandono in cui versava, si decideva di valutarlo adottando solamente il procedimento di stima sintetica comparativa con beni simili presenti nella zona.

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 23/01/2009, 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.

• **Stima bene A (terreno agricolo).**

Agrumeto	€ 32.000,00/Ha	*	01.02.00 Ha	=	
TOTALE					= € 32.640,00

• **Stima bene B (terreno agricolo).**

Agrumeto	€ 32.000,00/Ha	*	00.34.80 Ha	=	
TOTALE					= € 11.140,00

• **Stima bene C (terreno agricolo).**

Bene C frazionato in:

- Uliveto:	€10.000,00/Ha	*	00.02.03 Ha	=	= € 203,00
- Seminativo irr.:	€18.000,00/Ha	*	00.71.03 Ha	=	
					= € 12.785,00

- Agrumeto: € 32.000,00/Ha * 00.60.89 Ha =

= € 19.485,00

Totale Bene C = € 32.470,00

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, è la superficie espressa in ettari, per cui il valore dell'immobile 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 Noto e Rosolini, 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 a seminativo ed a agrumeto della zona in tempi recenti, il più probabile valore unitario è stato individuato in:

10.000,00 €/ha per l'uliveto;

20.000,00 €/ha per i terreni a seminativo irriguo;

35.000,00 €/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).**

Agrumeto ha 01.02.00 x €/ha 35.000,00 =

Totale **€ 35.700,00**

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

Agrumeto ha 00.34.80 x €/ha 35.000,00 =

Totale **€12.180,00**

• **Stima diretta comparativa del bene C (terreno agricolo).**

- **Uliveto** 00.02.03 Ha x €/ha 10.000,00 =

€ 203,00

- **Seminativo irriguo** ha 00.71.03 x €/ha 20.000,00 =

€ 14.206,00

- **Agrumeto:** ha 00.60.89 x €/ha 35.000,00 =

€ 21.311,00

Totale Valore Bene C = € 35.720,00

• **Stima diretta comparativa del bene D (Fabbricati rurali).**

per quanto riguarda gli immobili rurali individuati dalla particella 212 ed indicati come Sub 1 e Sub 2, bisogna fare una distinzione:

per il **Sub 1**, data la classificazione catastale (magazzino), si considerava un prezzo medio di vendita (sempre da informazioni rilevate per beni simili della zona, attraverso le Quotazioni Omi e alle Agenzie Immobiliari della città) di €/mq 300,00 otterremo:

Sub 1 = 48 mq x €/mq 300,00 = **€ 14.400,00**

Il **Sub 2**, date le condizioni in cui versava ed essendo in presenza di

una unità collabente, si considerava un prezzo medio di vendita dimezzato rispetto al Sub 1 e quindi pari a €/mq 150,00.

$$\text{Sub 2} = \text{mq } 60 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 9.000,00$$

$$\text{Sub 1} + \text{Sub 2} = \text{€ } 9.000,00 + \text{€ } 14.400,00 = \text{Totale € } 23.400,00$$

Quindi il valore reale Del bene D, al netto delle spese necessarie a riportare il bene alle condizioni di ordinarietà, risultava pari a € 23.400,00.

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 Ha 01.02.80

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 varietà navel vendute al prezzo di 25 €/q.le:

$$\text{Arance } 150 \text{ q.li/ha} \times \text{ha } 01.02.00 = \text{q.li } 153 \times 25 \text{ €/q.le} = \text{€ } 3.825,00$$

$$\text{Totale P.L.V.} = \text{€ } 3.825,00$$

Determinazione Spese

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

$$\text{Ha } 01.02.00 \times 1.200,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 1.224,00$$

Determinazione del Bf

$$Bf = PLV - Spese = € 3.825,00 - € 1.224,00 = € 2.600,00$$

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%.

$$V_0 = Bf / r = € 2.600,00 / 0.05 = € 52.000,00$$

• **STIMA DEL BENE B - AGRUMETO Ha 00.34.80**

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 $Bf = PLV - Spese$

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

Arance 150 q.li/ha x ha 00.34.80 = q.li 52 x 25 €/q.le = € 1.300,00

Totale P.L.V. = € 1.300,00

Determinazione Spese

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

$$ha 00.34.80 \times 1.200,00 \text{ €/ha} = € 418,00$$

Determinazione del Bf

$$Bf = PLV - Spese = € 1.300,00 - € 418,00 = € 880,00$$

Totale Bf = € 880,00

Determinazione del V₀

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%:

$$V_0 = Bf / r = \text{€ } 880,00 / 0,05 = \text{€ } 17.600,00.$$

• **STIMA DEL BENE C - ha 01.33.95**

Il bene C veniva rappresentato dalla particella 213 del mappale 329, esteso complessivamente ettari 01.33.95, che, come da certificazione catastale, risultava frazionato in:

- **Uliveto - ettari 00.02.03;**

- **Seminativo - ettari 00.71.03;**

- **Agrumeto - per ettari 00.60.89.**

Il sottoscritto, riteneva corretto adottare il seguente procedimento di stima solo per l'agrumeto mantenendo come valido il valore dell'Uliveto e del seminativo ottenuto con metodo comparativo.

1) AGRUMETO Ha 00.60.89

La determinazione del più probabile valore di mercato si ottiene capitalizzando il Beneficio fondiario ottenuto da una ipotetica coltivazione di arance adottando la

seguente formula: $Bf = PLV - Spese$

Determinazione della P.L.V.

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

Arance 150 q.li/ha x ha 00.60.89 = q.li 91 x 25 €/q.le = € 2.275,00

Totale P.L.V. = € 2.275,00

Determinazione Spese

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

Ha 00.60.89 X 1.200,00 €/ha = € 730,00

Determinazione del Bf

$Bf = PLV - Spese = \text{€ } 2.275,00 - \text{€ } 730,00 = \text{€ } 1.545,00$

Totale bf = € **1.545,00**

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 $r = 5\%$.

$V_0 = Bf / r = € 1.545,00 / 0,05 = € 30.900,00$ arrotondato € **31.000,00**

Il più probabile valore di mercato dei terreni ad agrumeto, ottenuto attraverso il procedimento di stima analitico è di € **31.000,00**

Valore Totale Bene C

Il più probabile valore di totale mercato del Bene C, ottenuto attraverso il procedimento di stima analitico è pari a:

$V_c = € 31.000,00 + € 14.206,00$ (valore seminativo per comparazione) + € 203,00 (valore uliveto per comparazione) = € **45.409,00** arrotondato a € **45.400,00**

Raffronto tra i diversi valori di stima

	Superficie	Stima	Stima	Stima	Valore
	Ha	V.A.M	Comparativa	Capitalizzazione	Medio
Bene A	01.02.00	€ 32.640,00	€ 35.700,00	€ 52.000,00	€ 40.110,00
Bene B	00.34.80	€ 11.140,00	€ 12.180,00	€ 17.600,00	€ 13.640,00
Bene C	01.31.92	€ 32.470,00	€ 35.720,00	€ 45.400,00	€ 37.860,00
Bene D	110 mq		€ 17.800,00		€ 17.800,00
Totale					€ 110.000,00
Valore Lotto 3					€ 110.000,00

Valutazione del LOTTO 3

Dal raffronto dei valori ottenuti attraverso i tre diversi procedimenti estimativi utilizzati il più probabile valore di mercato Lotto 3 ammonta ad **€ 110.000,00.**

In considerazione del fatto che l'esecutato *risultava proprietario per la quota di un mezzo (1/2) indiviso*, il valore della quota pignorata risulterà uguale alla metà e cioè pari ad **€ 55.000,00.**

QUESITO I - Suddivisibilità dei beni componenti il Lotto 3.

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 3 si riteneva facilmente suddivisibile.

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott.ssa Concita Cultrera, il sottoscritto C.t.u. riteneva di aver adeguatamente documentato e descritto il lotto 3, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riassunto:

VALUTAZIONE LOTTO 3 **€ 110.000,00.**

Per la quota di 1/2 indivisa risultava pari a **€ 55.000,00.**

Non essendo emersi durante gli accertamenti peritali ulteriori elementi da segnalare si ritiene, con quanto sopra, di aver assolto il mandato ricevuto e si rimanda alle conclusioni nel fascicolo seguente.

Il CTU

Dott. Andrea Toro