

Procedura N. 84/1995 R.G.E.I

ASTE
GIUDIZIARIE
Contro

PREMESSA

La S.V. Ill.ma G.E. Dott. opportuno conferire al sottoscritto Arch. degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 84/1995 R.G.E.I. pendente tra la

Il sottoscritto accettava lo stesso all'udienza di cui sopra prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 20 giorni prima dell'udienza del giorno 21 Marzo 2014 e prorogata dal G.E. su istanza del CTU.

all'udienza del giorno 18 Ottobre 2013 ha ritenuto libero professionista iscritto all'Albo

I quesiti risultano essere quelli dettagliatamente riportati nel Verbale di conferimento incarico di stima

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali, comunicato alle parti per mezzo di raccomandata A.R., è stato fissato in prima istanza per il giorno 20 Novembre 2013, alle ore 09:00 presso i cespiti oggetto di perizia e nello specifico, trattandosi di terreni agricoli e fabbricati rurali, nel Comune di Augusta, C.da Guastella-Catanesa.

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Esecuzione immobiliare n. 84/1995 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE

In tale data il sottoscritto, alla presenza dei sigg. ha dato avvio alle operazioni peritali prendendo visione parziale dei cespiti in testa ai soggetti in qualità di CTP per conto del sig. I quale produce Contestualmente è presente anche il sig. I quale produce documentazione per il CTU dalla quale si evincerebbe la cancellazione dal pignoramento originario di parte dei cespiti di sua proprietà e cointestati con la sig.ra

Alla luce di ciò il CTU ha ritenuto opportuno sospendere temporaneamente le operazioni peritali e rimettere alla decisione della S.V. G.E. eventuali decisioni in merito al proseguimento delle operazioni peritali e del compendio immobiliare da periziare (istanza chiarimenti depositata presso la cancelleria in data 27.11.2013). A seguito del chiarimento reso al CTU in data 13.02.2014 da parte del Giudice del procedimento nel quale si indicava "la stima di tutti i beni pignorati", il sottoscritto ha tempestivamente provveduto a riavviare le operazioni peritali che sono proseguite, con la massima collaborazione dei soggetti interessati, nelle date del 5 e 6 Marzo 2014; il CTU ha dunque potuto concludere le stesse prendendo visione dei cespiti, redigere verbale di sopralluogo (all.to n.1), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (all.to n.2)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Augusta e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

Si rende noto che i beni oggetto di stima al momento del pignoramento originario del 1995, risultano esser stati negli anni oggetto di frazionamento ed in parte espropriati per pubblica utilità da parte dell'ANAS S.p.a. al fine della realizzazione del tratto autostradale Siracusa-Catania; da ricostruzione effettuata il compendio immobiliare attuale, ad esclusione delle particelle divenute di proprietà del Demanio dello Stato per la realizzazione dell'infrastruttura di collegamento su menzionata, risulta essere ad oggi così come di seguito riportato nel quadro riepilogativo:

ASTE
GIUDIZIARIE

QUADRO RIEPILOGATIVO
RICOSTRUZIONE DEI BENI PIGNORATI

PIGNORAMENTO ORIGINARIO DEL 1995				FRAZIONAMENTO negli anni	CESPITI DA PERIZIARE al 2014
Unità Neg.	Comune	Fg.	Part.IIIa	Fg. 3, Part.IIe	Fg. 3 - Part.IIe
1	Augusta	3	14	332 333 (soppr.): 339-340 334 (soppr.): 341-342	332 339-340 341-342
2	Augusta	3	20	-	20
3	Augusta	3	26	328 329	328 329
4	Augusta	3	40	378 379 (Dem.) 380 (Dem.) 381 382 (Dem.)	378 381
5	Augusta	3	16	383 384 (Dem.) 385	383 385
6	Augusta	3	17	-	17
7	Augusta	3	25	330 331 (soppr.): 386-387 (Dem.)	330 386
8	Augusta	3	23	335 (soppr.): 373-374-375-376-377 336	373-377 336
9	Augusta	3	46	46 (Dem.)	-
10	Augusta	15	193	Difforme: non nel Comune di Augusta	-
11	Augusta	3	47	368 372	368 372
12	Augusta	3	11	- 309-310-311 (Dem.)	11 309
13	Augusta	3	12	-	12

Di addivene dunque alla seguente suddivisione in lotti per la determinazione del loro valore dell'intero compendio immobiliare; il raggruppamento di più particelle in un unico lotto è stato effettuato per motivi logistici legati alla redazione della presente perizia.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Fg. di mappa	Part.IIIa	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom. Euro	Red. Agr. Euro
				ha.a.ca		
3	17	Agrumeto	1	0.46.03	251,99	71,32
3	20	Fabb. Rurale	-	0.02.23	-	-
3	329	Fabb. Rurale	-	0.15.58	-	-
3	330	AA - Uliveto	2	0.03.38	2,18	1,40
		AB - Agrumeto	1	1.12.10	515,26	173,68
		AC - Pascolo	2	0.37.37	3,86	0,96
3	336	Agrumeto	2	0.02.16	9,71	2,90
3	341	AA - Uliveto	2	0.00.12	0,08	0,05
		AB - Agrumeto	2	1.28.10	575,58	172,01
		AC - Pascolo	2	0.07.61	0,79	0,20

OMIS875

Fg. di mappa	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
				ha.a.ca	Euro	Euro
LOTTO 4	3	11	Agrumeto	2	3.18,45	1.430,85
	3	12	Fabb. Rurale	-	0.05.19	-
	3	309	Agrumeto	1	0.99.06	542,30
	3	332	Agrumeto	2	2.65.32	1.192,13
	3	339	Agrumeto	2	0.13.94	62,63
	3	342	Agrumeto	2	0.00.93	4,18

LOTTO 1

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE

«Appezamenti di terreno e Fabbricati rurali siti in Augusta (SR), C.da Catanese. Nel C.T. del Comune di Augusta censiti al foglio 3, part.lla 17-20-329-330-336-341».

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo coltivati per lo più ad agrumeto e due fabbricati rurali (part.lla 20-329) per un totale di 33.687 mq.

L'accesso ad essi avviene imboccando dalla SS 114 direzione Catania oltre l'attività commerciale denominata "Pane condito", la SP 47 direzione Stazione ferroviaria, oramai dismessa, di Agnone Bagni e percorrendo la quale è possibile raggiungere gli appezzamenti di terreno in oggetto. I cespiti oggetto della presente risultano essere localizzati in C.da Catanese, zona a destinazione prettamente agricola ove sono allocati svariati ettari di coltivazioni e varietà agrumicole. L'ingresso ai lotti di terreno avviene per mezzo di un varco carrabile munito di cancello in ferro.

La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi per la produzione agricola quali rete per approvvigionamento idrico (la cui fornitura è garantita dal consorzio) e fornitura di energia elettrica.

I fabbricati contraddistinti rispettivamente con le particelle 329 e 20 vengono di seguito descritti.

A. Fabbricato rurale censito al C.T. del comune di Augusta al Fg. 3, part.lla 329

Il lotto di terreno nel quale ricade il fabbricato rurale si presenta recintato esclusivamente sul lato strada S.P.47, la cui recinzione è costituita da muro in pietrame che cinge il lotto di terreno delimitandone il confine su strada.

Il fabbricato, la cui costruzione risale tra la prima e la seconda metà del 1900, si presenta come un corpo di fabbrica su due livelli con ambienti adibiti a magazzino al piano terra e residenziale al piano primo. Al fabbricato in questione è accostato un ulteriore corpo di fabbrica destinato anch'esso, ad oggi, a magazzino. Entrambe i fabbricati risultano realizzati in muratura portante di pietrame e copertura realizzata con orditura in legno, incannucciato e manto di tegole in terracotta. I magazzini 1_2 posti al piano terra del corpo di fabbrica a due livelli risultano voltati a crociera e realizzati con sistema costruttivo a secco (volte realizzate in pietrame). I corpi di fabbrica si presentano esternamente rifiniti con strato di intonaco di medio fattura parzialmente degradato.

Non essendo presenti in catasto le planimetrie dei fabbricati si è provveduto in fase di sopralluogo a rilevare lo stato dei luoghi.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile a secondo degli ambienti dei due corpi di fabbrica e dei vari livelli (piano terra e primo). Si rileva la presenza di sistema di copertura costituito da volte a crociera negli ambienti magazzino 1-2 del piano terra, copertura a doppia falda negli ambienti del piano primo e copertura a unica falda inclinata nel magazzino 3 del corpo di fabbrica accostato.

Il fabbricato presenta affacci su tre lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 320,00 mq al piano terra e di 250,80 mq al piano primo così come in tabella suddivisa:

FABB. P. terra	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Magazzino 1	mq.	-	103,60
	Magazzino 2	mq.	-	74,20
	Magazzino 3	mq.	-	48,50
	Totale superficie	mq.	320,00	226,30

FABB. P. primo	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Vano 1	mq.	-	56,10
	Vano 2	mq.	-	24,10
	Vano 3	mq.	-	14,80
	Vano 4	mq.	-	24,20
	Vano 5	mq.	-	55,50
	Servizio igienico	mq.	-	14,60
	Totale superficie	mq.	250,80	189,30

Altri ambienti:

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balcone	mq.	21,60	19,40

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà in cui versa lo stesso.

Gli ambienti al piano terra (magazzino 2 e 3) si presentano privi di pavimentazione e parzialmente intonacati. Anche il magazzino 1 si presenta privo di pavimentazione ma è presente a tappeto intonaco parietale ed a soffitto.

Tutti gli infissi presenti, ad esclusione dei portoni di accesso principale, sono del tipo in legno ed in avanzato stato di degrado; non si rileva la presenza di impianto elettrico ed idrico.

Gli ambienti al piano primo, in avanzato stato di degrado e scarse condizioni igienico sanitarie a causa della presenza a tappeto di guano di piccione, si presentano in pessimo stato manutentivo: presenza di vegetazione spontanea sulle scale di accesso al livello in oggetto, parziale assenza degli infissi ed, ove presenti, non utilizzabili e funzionali, servizio igienico non adeguato, sistema di copertura e relativa controsoffittatura parzialmente danneggiato, assenza di mensole nel balcone prospiciente la SP 47. Non si rileva, inoltre, la presenza di impianto elettrico ed idrico sottotraccia; è presente sistema di smaltimento acque nere in corrispondenza del servizio igienico e le cui tubazioni esterne sono rintracciabili all'interno del magazzino 3 al piano terra.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di trivella esterna presente all'interno della particella 330.

B. Fabbricato rurale censito al C.T. del comune di Augusta al Fg. 3, part.lla 20

Il fabbricato, la cui costruzione risale intorno alla seconda metà del 1900, si presenta come un corpo di fabbrica su un unico livello e destinato a deposito e locale logistico per il posizionamento dei contatori elettrici e delle attrezzature meccaniche atte all'estrazione dell'acqua dal sottosuolo per il funzionamento della trivella presente nella particella 330. Questo si presenta realizzato con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate realizzata con sistema costruttivo ligneo: orditura principale e secondaria, strato di coibentazione e manto di tegole in terracotta. Ad oggi si presenta in pessimo stato di manutenzione con evidenti problemi strutturali (lesioni a 45° nella muratura sul versante nord), assenza di pavimentazione ed infissi. Si rileva

7

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Esecuzione immobiliare n. 84/ 995 R.G.

inoltre la presenza di una serbatoio seminterrato (*gebbia*) per la raccolta dell'acqua meteorica in prossimità dello stesso fabbricato oltre a due ampi contenitori di forma circolare. Non essendo presenti in catasto le planimetrie dei fabbricati si è provveduto in fase di sopralluogo a rilevare lo stato dei luoghi.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile dai 3.80 m della trave di colmo ai 3.20 m alla gronda.

Il fabbricato presenta affacci su tre lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 16,80 mq così come in tabella:

Fabb.	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Deposito	mq.	-	10,90
	Totale superficie	mq.	16,80	10,90

Descrizione dell'agrumeto

La proprietà è situata nel comune di Augusta, regione agraria n° 5 a ridosso della "Piana di Lentini", nella provincia di Siracusa. I terreni sono pianeggianti ed hanno caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche idonee all'agrumicoltura. I terreni ricadono nel Consorzio di bonifica della piana di Catania. Il consorzio fornisce acqua per l'irrigazione nei mesi estivi e autunnali. La zona ha una forte vocazione agrumicoltura specializzata.

La superficie complessiva risulta pari a ha 3,36,87 e l'indirizzo produttivo è per lo più esclusivamente agrumicolo. La varietà coltivata è qualità dell'arancia ovale e limone; la forma di allevamento è il globo, con sesto d'impianto 5m x 5m. Il ciclo produttivo è di 50 anni. L'agrumeto inizia a produrre dal quarto anno ed entra in piena produzione dall'undicesimo anno; è dotato di impianto irriguo a baffle.

Da sopralluogo effettuato si è rilevato che sulle part.lla 17 e 330 non è presente un agrumeto, così come riportato in visura catastale, ma terreno destinato a seminativo irriguo e come tali verranno di seguito computate.

Fg. di mappa	Part.lla	Qualità	Classe	Superfici e	Red. Dom. Euro	Red. Agr. Euro
				ha.a.ca		
3	17	Semin. irriguo		0,46,03	-	-
3	330	AA - Uliveto	2	0,03,38	2,18	1,40
		AB - Semin. irr	-	1,12,10	-	-
		AC - Pascolo	2	0,37,37	3,86	0,96
3	336	Agumeto	2	0,02,16	9,71	2,90
3	341	AA - Uliveto	2	0,00,12	0,08	0,05
		AB - Agumeto	2	1,28,10	575,58	172,01
		AC - Pascolo	2	0,07,61	0,79	0,20

Qualità	Classe	Superfici totali	Red. Dom. Euro	Red. Agr. Euro
		ha.a.ca		
Agumeto	1	1,30,26	585,29	174,91
Seminativo irriguo	-	1,58,13	-	-
Uliveto	2	0,03,50	2,26	1,45
Pascolo	2	0,44,98	4,65	1,16

8

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Esecuzione immobiliare n. 84/ 995 R.G.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che i cespiti oggetto di perizia sono censiti al C.T. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/2 bene personale ciascuno a:

Fg. di mappa	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie ha.a.ca	Red. Dom. Euro	Red. Agr. Euro
3	17	Agrumeto	1	0.46.03	251,99	71,32
3	20	Fabb. Rurale	-	0.02.23	-	-
3	329	Fabb. Rurale	-	0.15.58	-	-
3	330	AA - Uliveto	2	0.03.38	2,18	1,40
		AB - Agrumeto	1	1.12.10	515,26	173,68
		AC - Pascolo	2	0.37.37	3,86	0,96
3	336	Agrumeto	2	0.02.16	9,71	2,90
3	341	AA - Uliveto	2	0.00.12	0,08	0,05
		AB - Agrumeto	2	1.28.10	575,58	172,01
		AC - Pascolo	2	0.07.61	0,79	0,20

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Nota di trascrizione, Conservatoria dei RR.II di Siracusa*) estratta in data 25.02.1995 è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespiti oggetto di perizia per la determinazione del valore dei fabbricati rurali si procederà all'utilizzo di due distinti metodi di stima (*sintetico-comparativo e capitalizzazione dei redditi*); si procederà invece all'utilizzo di un solo metodo di stima (*sintetico-comparativo*) per la determinazione del valore dei terreni agricoli. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, i VAM e la tipologia di coltura ed impianto, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo (Fabbricati rurali part.lla 20-329)

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo, insiste su di un appezzamento di terreno piano e si sviluppa su due livelli. La superficie lorda residenziale è di 250,80 mq; mentre quella di magazzini/deposito è di 336,80 mq. Il valore di riferimento per immobili simili, considerando lo stato di avanzato degrado in cui versa, si può assumere pari a €/mq 600,00 per il residenziale e di €/mq 300,00 per i magazzini/deposito.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda del fabbricato residenziale e magazzini/deposito:

Fabbricato residenziale	€/mq 600,00 x 250,80	Euro	150.480,00
Magazzini/Deposito	€/mq 300,00 x 336,80	Euro	101.040,00

Altre superficie:

Balcone	Mq. 21,60	€/mq 200,00 x 21,60	Euro	4.320,00
Sommano complessivi:			Euro	255.840,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (5% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 255.840,00 - 12.792,00 (5%) =	Euro	243.048,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	243.000,00
(Euro duecentoquarantatre mila/00)		

B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi (fabbricati rurali part.lla 20-329)

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo; la superficie netta residenziale è di 189,30 mq, mentre quella dei magazzini/deposito è di 237,20 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite si può assumere pari a €/mq x mese 2,00 per il residenziale e di €/mq x mese 1,40 per i magazzini/deposito.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato residenziale e magazzini/deposito:

Fabbricato residenziale	€/mq x mese 2,00 x 189,30	Euro	378,60
Magazzini/Deposito	€/mq x mese 1,40 x 237,20	Euro	332,08

Altre superficie:

Balcone	Mq. 19,40	€/mq 0,70 x 19,40	Euro	13,58
Sommano complessivi:			Euro	724,26

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (i) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0,9 = 724,26 \times 0,9 = 651,83 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $651,83 \times 12 = 7.821,96 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 7.821,96 / 0,030 = 260.732,00 \text{ €}$

Euro 260.732,00 - 13.036,60 (5%) =	Euro	247.695,40
Arrotondando in cifra tonda	Euro	247.700,00
(Euro duecentoquarantasettemila settecento/00)		

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 243.000,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 247.700,00

Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica € 245.350,00

(Euro duecentoquarantacinquemilatrecentocinquanta\00)

VALORE VENALE ATTUALE DEI TERRENI

Così come in precedenza accennato si procede alla determinazione del valore economico dei terreni per mezzo del solo metodo di stima sintetico-comparativo, attribuendo alle varie tipologie degli stessi il valore di riferimento così come rappresentato in tabella.

Qualità	Superfici totali ha.a.ca	Valore economico €/mq	
Agrumeto	1.30.26	13.026 x 3,90	50.801,40
Seminativo irriguo	1.58.13	15.813 x 1,97	31.151,61
Uliveto	0.03.50	350 x 1,04	364,00
Pascolo	0.44.98	4.498 x 0,41	1.844,18
		Euro	84.161,19

(Euro ottantaquattromilacentosessantuno\19)

Riepilogando dunque il risultato globale della stima relativa al LOTTO 1 viene di seguito riportato in tabella:

LOTTO 1	Foglio 3, part.lla 20-329	Fabbricati rurali	Euro	245.350,00
	Foglio 3, part.lla 17-330-336-341	Terreni	Euro	84.161,19
	Sommano complessivi:		Euro	329.500,00

(Euro trecentoventinove milacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. A seguito della istanza del sottoscritto CTU presentata in data 03.03.2004 al Prot. Generale n. 12593 del Comune di Augusta - Settore V "Urbanistica - Edilizia Privata" diretta ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica relativamente alle particelle oggetto della presente perizia, si attesta che queste, nel P.R.G. vigente "CALANDRA" approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricadono in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E1" - "Denominazione Agricola", disciplinati dagli articoli 23 e 24 delle norme tecniche di attuazione.

Inoltre con l'adozione del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n° 8289, D.A. n° 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., ricadono in (AREA DI TUTELA - Livello 2). (all.to n.5)

Essendo, le opere relative alla costruzione dei fabbricati, state iniziate in data anteriore al 1° Settembre 1967, e trattandosi di fabbricati rurali le cui planimetrie non risultano essere presenti neppure presso gli uffici di competenza dell'Agenzia del Territorio, non è stato possibile rinvenire presso gli uffici di competenza del comune di Augusta, titoli autorizzativi (licenze e/o autorizzazioni edilizie) né permessi di agibilità.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

I cespiti (fabbricati rurali e terreni), così come riportato sulla Trascrizione Rep. N. 980/2005 del 31.03.2005, Atto (8621) "Sentenza per divisione" del Tribunale di Catania (all.to n.6), risultano essere di proprietà di:

: in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo i fabbricati rurali risultano essere liberi e non utilizzati; i terreni coltivati ad agrumeto sono in possesso, in assenza di regolare contratto di locazione, dell'azienda agricola

LOTTO 4

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE

«Apezzamenti di terreno e Fabbricato rurale sito in Augusta (SR), C.da Catanese. Nel C.T. del Comune di Augusta censiti al foglio 3, part.IIc 11-12-309-332-339-342».

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo coltivati per lo più ad agrumeto ed un fabbricato rurale (part.IIa 12) per un totale di 69.770 mq.

L'accesso ad essi avviene imboccando dalla SS 114 direzione Catania oltre l'attività commerciale denominata "Pane condito", la SP 47 direzione Stazione ferroviaria, oramai dismessa, di Agnone Bagni e percorrendo la quale è possibile raggiungere gli appezzamenti di terreno in oggetto. I cespiti oggetto della presente risultano essere localizzati in C.da Catanese, zona a destinazione prettamente agricola ove sono allocati svariati ettari di coltivazioni e varietà agrumicole. L'ingresso ai lotti di terreno avviene per mezzo di un varco carrabile munito di cancello in ferro. La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi per la produzione agricola quali rete per approvvigionamento idrico (la cui fornitura è garantita dal consorzio) e fornitura di energia elettrica. Il fabbricato rurale contraddistinto rispettivamente con la particella 12 viene di seguito descritto.

A. Fabbricato rurale censito al C.T. del comune di Augusta al Fg. 3, part.IIa 12

Il lotto di terreno nel quale ricade il fabbricato si presenta privo di recinzione che ne delimiti i confini.

Il fabbricato, la cui costruzione risale intorno alla seconda metà del 1900, si presenta come un corpo di fabbrica di forma rettangolare su un unico livello con una sequenza di ambienti adibiti a magazzino. L'intero corpo di fabbrica risulta realizzato in muratura portante di pietrame e copertura a falde inclinate realizzata con orditura in legno, incannucciato e manto di tegole in terracotta ad oggi parzialmente crollata. Il fabbricato si presenta esternamente rifinito con strato di intonaco di media fattura e parzialmente degradato. Non essendo presenti in catasto le planimetrie del fabbricato si è provveduto in fase di sopralluogo a rilevare lo stato dei luoghi.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile a secondo dei vari ambienti.

Il fabbricato presenta affacci su tutti i lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 183,80 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Fabbricato	Magazzino 1	mq.	-	104,90
	Magazzino 2	mq.	-	24,70
	Magazzino 3	mq.	-	11,50
	Totale superficie	mq.	183,30	141,10

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà e in cui versa lo stesso.

Tutti gli ambienti si presentano privi di pavimentazione e parzialmente intonacati. Si riscontrano il cedimento quasi totale della copertura. Il corpo di fabbrica risulta privo di infissi, in stato di degrado ed abbandono; non si rileva la presenza di impianto elettrico ed idrico.

Gli ambienti si presentano in pessimo stato manutentivo con presenza di vegetazione spontanea e materiale di risulta abbandonato..

Descrizione dell'agrumeto

La proprietà è situata nel comune di Augusta, regione agraria n° 5 a ridosso della "Piana di Lentini", nella provincia di Siracusa. I terreni sono pianeggianti ed hanno caratteristiche chimiche, fisiche ed agronomiche idonee all'agrumicoltura. I terreni ricadono nel Consorzio di bonifica della piana di Catania. Il consorzio fornisce acqua per l'irrigazione nei mesi estivi e autunnali. La zona ha una forte vocazione agrumicoltura specializzata. La superficie complessiva risulta pari a ha 6.97.70 e l'indirizzo produttivo è per lo più esclusivamente agrumicolo. La varietà coltivata è arancia ovale e limone; la forma di allevamento è il globo, con sesto d'impianto 5m x 5m. Il ciclo produttivo è di 50 anni. L'agrumeto inizia a produrre dal quarto anno ed entra in piena produzione dall'undicesimo anno; è dotato di impianto irriguo a baffle. Da sopralluogo effettuato si è rilevato che la part.lla 332, catastalmente definita come agrumeto e nello specifico tipologia limoni, ad oggi presenta arbusti colpiti da parassiti che ne hanno rovinato la coltura; pertanto tale particella verrà computata quale agrumeto nella misura del 30%, computandone la rimanente porzione quale seminativo irriguo.

Fg. di mappa	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie ha.a.ca	Red. Dom. Euro	Red. Agr. Euro
3	11	Agumeto	2	3.18.45	1.430,85	427,61
3	12	Fabb. Rurale	-	0.05.19	-	-
3	309	Agumeto	1	0.99.06	542,30	153,48
3	332	Agumeto	2	2.65.32	1.192,13	356,27
3	339	Agumeto	2	0.13.94	62,63	18,72
3	342	Agumeto	2	0.00.93	4,18	1,25

Qualità	Classe	Superfici totali ha.a.ca	Red. Dom. Euro	Red. Agr. Euro
Agumeto	1-2	6.97.70	3.232,09	957,33

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (all.to n.4) si è accertato che i cespiti oggetto di perizia sono censiti al C.T. con i seguenti dati: Comune di Augusta (SR), intestato in proprietà per 1/2 bene personale ciascuno a:

Fg. di mappa	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie ha.a.ca	Red. Dom. Euro	Red. Agr. Euro
3	11	Agumeto	2	3.18.45	1.430,85	427,61
3	12	Fabb. Rurale	-	0.05.19	-	-
3	309	Agumeto	1	0.99.06	542,30	153,48
3	332	Agumeto	2	2.65.32	1.192,13	356,27
3	339	Agumeto	2	0.13.94	62,63	18,72
3	342	Agumeto	2	0.00.93	4,18	1,25

23

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Esecuzione immobiliare n. 84/1995 R.G.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (Nota di trascrizione, Conservatoria dei RR.II di Siracusa) estratta in data 25.02.1995, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito ai cespiti oggetto di perizia per la determinazione del valore del fabbricato rurale si procederà all'utilizzo di due distinti metodi di stima (sintetico-comparativo e capitalizzazione dei redditi); si procederà invece all'utilizzo di un solo metodo di stima (sintetico-comparativo) per la determinazione del valore dei terreni agricoli. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, i VAM e la tipologia di coltura ed impianto, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo (Fabbricato rurale part.lla 12) Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un corpo rettangolare, insiste su di un appezzamento di terreno pressoché piano e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda è di 183,80 mq. Il valore di riferimento per immobili simili, considerando lo stato di avanzato degrado in cui versa, si può assumere pari a €/mq 300,00 per la destinazione di magazzini/deposito.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda del fabbricato destinato a magazzini/deposito:

Magazzini/deposito	Mq. 183,80	€/mq 300,00 x 183,80	Euro	55.140,00
Sommano complessivi:			Euro	55.140,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (5% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 55.140,00 - 2.757,00 (5%) =	Euro	52.383,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	52.400,00
(Euro cinquantaduemilaquattrocento\00)		

B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi (fabbricati rurali part.lla 12) Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo; la superficie netta è di 141,10 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite si può assumere pari a €/mq x mese 1,40 per i magazzini/deposito.

24

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Esecuzione immobiliare n. 84/1995 R.G.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato destinato a magazzini/deposito:

Magazzini/deposito	Mq. 141,10	€/mq 1,40 x 141,10	Euro	197,54
Sommano complessivi:			Euro	197,54

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0,9 = 197,54 \times 0,9 = 177,78 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $177,78 \times 12 = 2.133,36 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.133,36 / 0,030 = 71.112,00 \text{ €}$

Euro $71.112,00 - 3.555,60 (5\%) =$	Euro	67.556,40
Arrotondando in cifra tonda	Euro	67.500,00
(Euro sessantasettemilacinquecento\00)		

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 52.400,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 67.500,00

Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda € 60.000,00

(Euro sessantamila\00)

VALORE VENALE ATTUALE DEI TERRENI

Così come in precedenza accennato si procede alla determinazione del valore economico dei terreni per mezzo del solo metodo di stima sintetico-comparativo, attribuendo alle varie tipologie degli stessi il valore di riferimento così come rappresentato in tabella.

Qualità	Superfici totali ha.a.ca	Valore economico €/mq	
Agrumeto	5.11.98	$51.198 \times 3,90$	199.672,20
Seminativo irrig.	1.85.72	$18.572 \times 1,97$	36.586,84
			Euro 236.259,04

(Euro duecentotrentaseimiladuecentocinquantanove\04)

Riepilogando dunque il risultato globale della stima relativa al LOTTO 4 viene di seguito riportato in tabella:

LOTTO 4	Foglio 3, part.ile 12	Fabbricato rurale	Euro	60.000,00
	Foglio 3, part.ile 11-309-332-339-342	Terreni	Euro	236.259,04
	Sommano complessivi in cifra tonda:		Euro	296.200,00

(Euro duecentonovantaseimiladuecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue. A seguito della istanza del sottoscritto CTU presentata in data 03.03.2104 al Prot. Generale n. 12593 del Comune di Augusta - Settore V "Urbanistica - Edilizia Privata" diretta ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica relativamente alle particelle oggetto della presente perizia, si attesta che queste, nel P.R.G. vigente "CALANDRA" approvato con Decreto Assessoriale n° 171 del 17/10/1975, ricadono in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E1" - "Denominazione Agricola", disciplinati dagli articoli 23 e 24 delle norme tecniche di attuazione.

Inoltre con l'adozione del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09/02/2012 con prot. n° 8289, D.A. n° 98 del 01/02/2012 di adozione, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., ricadono in (AREA DI TUTELA - Livello 2). (all.to n.5)

Essendo, le opere relative alla costruzione dei fabbricati, state iniziate in data anteriore al 1° Settembre 1967, e trattandosi di fabbricati rurali le cui planimetrie non risultano essere presenti neppure presso gli uffici di competenza dell'Agenzia del Territorio, non è stato possibile rinvenire presso gli uffici di competenza del comune di Augusta, titoli autorizzativi (licenze e/o autorizzazioni edilizie) né permessi di agibilità.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

I cespiti (fabbricati rurali e terreni), così come riportato sulla Trascrizione Rep. N. 980/2005 del 31.03.2005, Atto (8621) "Sentenza per divisione" del Tribunale di Catania (all.to n.6), risultano essere di proprietà di

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il fabbricato rurale risulta essere libero e non utilizzato; i terreni coltivati ad agrumeto sono in possesso, in assenza di regolare contratto di locazione, dell'azienda agricola

**TABELLA RIEPILOGATIVA
DEL VALORE ECONOMICO DEI LOTTI**

LOTTO 1	Foglio 3, part.lla 20-329	Fabbricati rurali	Euro	245.350,00
	Foglio 3, part.lla 17-330-336-341	Terreni	Euro	84.161,19
	Sommano complessivi:		Euro	329.500,00

LOTTO 2	Foglio 3, part.lla 12	Fabbricato rurale	Euro	60.000,00
	Foglio 3, part.lla 11-309-332-339-342	Terreni	Euro	236.259,04
	Sommano complessivi in cifra tonda:		Euro	296.200,00

LOTTO 4	Foglio 3, part.lla 12	Fabbricato rurale	Euro	60.000,00
	Foglio 3, part.lla 11-309-332-339-342	Terreni	Euro	236.259,04
	Sommano complessivi in cifra tonda:		Euro	296.200,00

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 28 fasciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto
4. Visura catastale storica ed estratto di mappa
5. Documentazione urbanistica (CDU)
6. Sentenza per divisione (Tribunale di Catania): Rep. 980/2005
7. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
8. Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa li, 31 Marzo 2014

Il CTU

