

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva n°
414/2012, Reg. Esec. promossa da Centro Leasing S.P.A. contro

PREMESSA

- All'udienza dell'11/11/2016, il sottoscritto Dott. Agronomo Fiasconaro Martino, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Siracusa al n.249, veniva nominato CTU dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Luca Gurrieri, al fine di depositare un'integrazione alla relazione peritale depositata dal precedente CTU, Dott. Agronomo Sessa Antonino in data 23/10/2014, incaricando il sottoscritto a rispondere su quanto riportato nell'istanza prodotta al G.E. Dott. Gurrieri del 03/06/2015, ad opera della Custode e Professionista delegata Avv. Antonella Failla;

- In data 28/02/2017 a mezzo Pec, il sottoscritto ha provveduto a depositare la relazione peritale integrativa, rispondendo ai quesiti indicati nell'incarico di cui sopra;

- Dalle verifiche effettuate, per il regolare espletamento dell'incarico, il sottoscritto aveva evidenziato nella suddetta relazione la necessità regolarizzare la situazione catastale dei fabbricati rurali, prevedendone il passaggio all'urbano e/o la relativa procedura di cancellazione dagli archivi, atteso che per alcuni di essi non vi era più l'esistenza;

- All'udienza del 15/06/2017 il G.E. Dott. Gurrieri atteso le diverse incongruenze riscontrate rispetto alla precedente relazione redatta dal collega Dott. Sessa, riteneva

opportuno affidarmi due ulteriori nuovi incarichi, ossia procedere, sia alla regolarizzazione catastale dei fabbricati, sia alle redazioni di una nuova relazione peritale sostitutiva.

- tutto ciò premesso si specifica quanto segue.

In data 12/02/2018 dopo aver dato regolare comunicazioni alle parti a mezzo pec (parte procedente) e raccomandata (parte convenuta), alle ore 10,00 ho dato inizio alle operazioni peritali, attuando tutti i rilievi metrici, fotografici e quant'altro utile per poter espletare il doppio incarico ricevuto, relativamente sia per la regolarizzazione dei fabbricati rurali, sia per la riformulazione di una nuova stima, in conseguenza delle diverse incongruenze da me riscontrate e riportate nella mia precedente relazione integrativa, di cui ero stato incaricato della relativa redazione con la prima nomina. Completati i rilievi di rito e raccolte tutte le informazioni necessarie per il razionale svolgimento del mandato ricevuto, alle ore 14:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento, con la esatta identificazione catastale e categoria ad oggi, sono sono rappresentati da:

a)

b) Terreni agricoli siti in territorio Carlentini C.da Falconello, della superficie

complessiva di ettari 8 are 80 Centiare 14, con annesso ulteriore fabbricato

con corte (superficie complessiva in pianta mq. 760), censiti alla Agenzia

delle Entrate al Foglio 17 e precisamente:

- terreno **mapp. 661** (ex 3AA di Ha 2.80.00 + parte della p.lla 3AB di Ha

0.31.45) della superficie di porz. AA are 96 e centiare 89 e porz. AB di ettari

2 are 14 e centiare 86, della superficie complessiva di ettari 3 are 11 e

centiare 45;

- terreno **mapp. 662** (derivata dalla restante parte della ex p.lla 3AB) di are 13

e centiare 89;

- AREA FAB DEM **mapp. 31** di centiare 51 (ex fabbricato rurale);

- terreno **mapp. 32** di porz. AA are 99 e 78 centiare, porz. AB di are 01 e

centiare 71 e porz. AC di are 24 e centiare 19, della superficie complessiva

di ettari 1 are 25 centiare 68;

- terreno **mapp. 34** di porz. AA are 06 e centiare 77 e porz. AB di are 25 e

centiare 75, della superficie complessiva are 32 e centiare 52;

- terreno **mapp. 35** di porz. AA di are 07 e centiare 99, porz. AB di are 75 e

centiare 82 e porz. AC di are 09 e centiare 74, della superficie complessiva di

are 93 e centiare 55;

- AREA FAB DEM **mapp. 95** di are 1 e centiare 65 (ex fabbricato rurale);

- terreno **mapp. 172** di are 97 e centiare 40;

- terreno **mapp. 506** di centiare 55;

- terreno **mapp. 555** di porz. AA are 06 e centiare 25 e porz. AB di are 96 e

centiare 69, della superficie complessiva di ettari 1, are 02 e centiare are 94.

- Fabbricato Cat. A/7 **mapp. 681** (ex 33 fabbricato rurale), in pianta di mq.

181 e relativa area di pertinenza di mq. 579;

Descrizione sintetica dei beni:

Lotto A)

Terreni agricoli...

...

Lotto B)

Trattasi di terreni agricoli siti in Carlentini C.da Falconello, della superficie complessiva di ettari 8 are 80 Centiare 14, censiti al Foglio 17 p.lle 661, 662, 32, 34, 35, 172, 506, 555, 31 (area di sedime fabbr. demolito), 95 (area di sedime fabbr. demolito), oltre alla p.lla 681 (fabbricato A/7) con relativa corte (superficie complessiva di in pianta di mq 760).

I terreni con annesso fabbricato sono adiacenti al centro abitato di Carlentini, ai quali si accede da Via dei Prati. Confinano a Nord con terre ... a Sud con l

Est con il cimitero di Carlentini e con terre

Ovest con una stradella interpoderale e con il centro di Lentini. Detti terreni hanno un andamento parte pianeggiante e parte in declivio, con presenza di terrazzamenti naturali e artificiali, con un buon franco di coltivazione e tessitura di medio impasto.

La quasi totalità dei terreni ricadono in zona "E Verde Agricolo", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/09/2014, già agli atti e prodotto dal precedente CTU, per il quale si è ritenuto non richiederne altro atteso che l'area non ha subito ad oggi sostanziali modifiche. Soltanto una porzione della particella 34 ricade in area parcheggio e una porzione della particella 95 ricade in zona S3 (spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi), come si evince anche dal medesimo certificato.

Le superfici e le ripartizioni culturali seguente sia agli aggiornamenti Agea, sia agli aggiornamenti catastali, con buona approssimazione coincidono con i dati metrici e culturali riportati sulle visure catastali. La ripartizione delle superfici pertanto è la seguente:

- agrumeto ha 2.96.47

- uliveto ha 0.14.24

- seminativo ha 1.11.33

- pascolo ha 2.98.86

- pascolo arb. ha 1.57.08

- area sedime ha 0.02.16

- fabbr. e corte ha 0.07.60

TOT. ha 8.87.74

L'agrumeto è rappresentato da coltivazioni di arance cultivar (tarocco, sanguinello e ovale) dell'età di circa 35 anni, con sesto a quinconce, in condizioni vegeto-

produttive non eccelse, in quanto seguite a dei furti subiti relativamente alle tubazioni irrigue, il proprietario non ha potuto effettuare le necessarie irrigazioni, con conseguente stress idrico delle piante e scarso vigore vegetativo.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza di un pozzo trivellato ubicato nella particella 95 del foglio 17, per il quale è stata presentata istanza di concessione preferenziale in data 12/12/2002, ma ad oggi detto provvedimento autorizzativo finale, come riferito dal proprietario, non è stato ancora ottenuto. Detto pozzo ha una profondità di ml 70 ed una portata di l/s 5, sufficiente per garantire una discreta dotazione idrica aziendale.

Dei tre ex fabbricati rurali part. 95, 31 e 681 ex 33, i primi due (95 e 31) sono stati da me declassati, con idonea procedura all'Agenzia delle Entrate, a area di sedime di fabbricati demoliti, in quanto di detti fabbricati rurali un tempo esistenti, oggi non esisteva più traccia; relativamente al fabbricato part. 691 ex 33, lo stesso sempre con regolare procedura è stato cancellato dal Catasto terreni (FR) e censito al Catasto Urbano cat. A/7 con relativa area di pertinenza. Detto fabbricato con struttura portante in muratura e rifinito al civile si sviluppa su due elevazioni fuori terra: al piano terra vi è n.1 salone-ufficio, n.1 soggiorno, n.1 cucinino, n.1 wc, n.1 tettoia forno e n.1 tettoia ricovero attrezzi; al piano primo soprastante al soggiorno vi è un piano soppalcato, mentre sulla parte destinata a salone-ufficio vi è n.1 camera da letto, n.1 wc ed un terrazzo di pertinenza. Al piano terra la superficie del fabbricato è pari a mq. 137,00 oltre mq. 44,00 di tettoie, al piano primo il piano soppalcato è di mq. 35,15 mentre la restante parte è pari a mq. 68,45 oltre mq. 19,20 di terrazzo.

I terreni, le due aree di sedime fabbr. demoliti e il fabbricato sono interamente di proprietà del Sig. _____, pervenuti allo stesso giusto atto di compravendita del 29 Agosto 1995, rogato dal Notaio Giovanni Longobardo,

trascritto il 20 settembre 1995 ai nn.ri 12923/9689.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

In relazione agli eventuali vincoli gravanti, si attesta che i beni in oggetto, risultano gravati da pignoramento immobiliare del 22 maggio 2012, Tribunale di Siracusa, trascritto il 13 Settembre 2012 ai nn.ri 14998/11866, a favore del

_____ contro i signori _____ come da me

indicato nella precedente mia relazione integrativa, depositata in data 28/02/2017.

Non ho proceduto ad aggiornare le verifiche su eventuali altri vincoli successivi, gravanti sugli immobili oggetto di stima, in quanto ho concordato con l'Avv. Failla, in qualità di custode e professionista delegato alla vendita, che se ne farà carico la Stessa, prima della eventuale messa in vendita degli immobili.

Si precisa che per errore e/o dimenticanza pur se di proprietà del Sig.

_____ non è stata inserita nell'atto di pignoramento la particella 559 del foglio

17 di mq 702, dalla quale si accedeva agevolmente dal centro abitato di Carlentini (Via dei Prati), sia al fondo di C.da Falconello, sia al fabbricato particella 681 ex 33.

Tale dimenticanza comporta una maggiore difficoltà di accesso al fondo ed al fabbricato.

Situazione urbanistica dei beni

Dei tre originari fabbricati due non sono più esistenti (part. 31 e 95) e sono declassati come area di sedime di fabbricati demoliti, il terzo è identificato con la particella

681 ex 33, si tratta di un fabbricato di antica fattura, che sia dalla visione dei rilievi aerofotogrammetrici esaminati che dichiarazione del proprietario, è da ritenersi

edificato in data antecedente al 1967, per cui non necessita di provvedimenti autorizzativi urbanistici, se non l'eventuale agibilità, di cui oggi l'immobile è

sprovvisto.

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Il valore del terreno e del fabbricato è stato valutato sulla scorta delle informazioni e delle indagini di mercato assunte dalla stesso, su compravendite immobiliari simili e realizzate in zona, nonché relativamente ai terreni, anche sulla base dei Valori Agricoli medi della Provincia di Siracusa riferito all'anno 2011 (ultimi dati ufficiali disponibili). Agli stessi sono stati applicati dei coefficienti di correzione (posizionali, funzionali, etc.) sulla scorta dell'esistente rilevato.

Considerando la superficie dell'immobile in funzione della destinazione e del suo status, il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

Lotto A)

TOT. €

Lotto B)

- Agrumeto	ha 2.96.47 x €/ha 30.000,00	= € 88.941,00
- Uliveto	ha 0.14.24 x €/ha 9.500,00	= € 1.352,80
- Seminativo	ha 1.11.33 x €/ha 8.000,00	= € 8.906,40
- Pascolo	ha 2.98.86 x €/ha 4.500,00	= € 13.448,70
- Pascolo arb.	ha 1.57.08 x €/ha 4.700,00	= € 7.382,76

- Area sedime ha $0,02,16 \times \text{€}/\text{ha} 5.000,00 = \text{€} 108,00$

TOT. € 120.139,66

- Fabbricato mq. $205,45 \times \text{€}/\text{mq} 530,00 = \text{€} 108.888,50$

- Soppalco Fabbr. mq. $35,15 \times \text{€}/\text{mq} 530,00 \times 0,50 = \text{€} 9.314,75$

- Tettoia Fabbr. mq. $44,00 \times \text{€}/\text{mq} 530,00 \times 0,45 = \text{€} 10.494,00$

- Terrazzo Fabbr. mq. $19,20 \times \text{€}/\text{mq} 530,00 \times 0,40 = \text{€} 4.070,40$

- Corte Fabbr. mq. $559,00 \times \text{€}/\text{mq} 530,00 \times 0,03 = \text{€} 8.888,10$

TOT. € 141.655,75

$V_m = \text{€} 24.445,62 + \text{€} 120.139,66 + \text{€} 141.665,75 = \text{€} 286.241,03$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Detta stima viene attuata calcolando il ricavo netto annuo che si potrebbe ottenere da una eventuale locazione dell'immobile rapportato al tasso di capitalizzazione.

In pratica si attualizza finanziariamente la redditività costante e continuativa dell'immobile.

Nel caso in esame considerando che il reddito annuo, al netto di imposte e tasse (circa 30%), sia pari a di € 4.200,00 per il fabbricato ed € 5.600,00 per i terreni, per un totale di € 9.800,00, con un saggio di capitalizzazione pari al 3,50 %, il valore finale risulterà essere pari a:

$V_a = \text{€} 9.800,00 / 3,5\% = \text{€} 280.000,00$

Valutazione complessiva dei beni

Il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, sarà pertanto dato dalla media dei valori calcolati con i due criteri di stima, che consentono di addivenire al più probabile valore di mercato, che risulterà essere pari a:

$V_c = (\text{€} 286.241,03 + \text{€} 280.000,00) / 2 = \text{€} 283.120,51$

Da tale valore dovranno essere decurtati i costi per la regolarizzazione catastale dei

fabbricati dal sottoscritto già eseguita con altro incarico, nella misura di € 1.300,00

oltre iva e cassa per complessivi € 1.569,86.

Per cui il valore finale degli immobili oggetto di stima sarà pari a:

$V_c = € 283.241,03 - € 1.569,86 = € 281.671,17$

(Diconsi Euro duecentottantunomilaseicentosestuno/17)

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Siracusa li 12/05/2018

Il C.T.U.

Dott. Agr. Martino ~~Frasconaro~~

