

**Studio Tecnico
Dott. Agr. Vincenzo Cultrera**

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**SEZIONE ESECUZIONI
MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

giudizio n. 207/2011 r.g. esec.
promosso da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO

c/

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 2-10-2011

IL CANCELLIERE
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
- Stefania Sceri -

G.E.: *Dott. Fabio Salvatore MANGANO*

C.T.U.: *Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA*

RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la **procedura esecutiva n. 207/2011** in danno di

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati *così come infra descritti:*

“ ... *La piena proprietà di 1/4 del terreno posto in c.da S. Lorenzo del tenere di Noto individuato al N.C.T. al foglio 411, p.lla 203, 19, 61;*

la piena proprietà di 1/4 del fabbricato rurale posto in tenere di Noto, c.da S. Lorenzo distinto al N.C.T. al foglio 411, p.lla 1077 della superficie di mq. 259;

la piena proprietà di 1/2 del fabbricato posto in via Plebiscito, di Pachino individuato al N.C.U. al foglio 15, p.lla 6312;

la piena proprietà di 1/4 del terreno posto in c.da Cozzarelli del tenere di Pachino individuato al N.C.T. al foglio 23, p.lle 159, 317, 612, 614, 618, 2 e 615... ”;

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO, QUESITI

Con provvedimento del 27.03.2012, il Dott. Fabio Litterio Ciruolo, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera disponendone la comparizione personale per il conferimento dell'incarico di stima, il giorno 05.06.2012.

Ivi, il nominato C.T.U. dichiarò di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose “... *all'esperto i*

seguenti quesiti:

- a. *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ;*
- b. *fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati ;*
- c. *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d. *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;*
- e. *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- g. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli*

oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h. accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Il Giudice dispose, altresì: “ ... 1) *Invi copìa della relazione a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente, la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi; 2) Depositi in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale, che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione si internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.*

SOPRALLUOGO

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. – preavvertite le parti a mezzo racc. con avviso di ricevimento e fax – si recò sui luoghi di perizia in data 29.06.2012 ed in data 07.07.2012, per ivi provvedere a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere una documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affoliata all'istanza di vendita.

RICERCA DOCUMENTI

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) - Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati e Sezione Terreni, per ivi procedere a visure catastali al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente;
- 2) - Agenzia del Territorio - già C.C.RR.II. - di Siracusa, con la collaborazione di una esperta visurista, per visurare la posizione ipotecaria, la presenza di altre iscrizioni comunque pregiudizievoli, i titoli di provenienza nonché la titolarità e la successione della proprietà del bene oggetto di perizia nel ventennio antecedente ad oggi e la sussistenza - nel medesimo periodo - di iscrizioni pregiudizievoli nonché la trascrizione di eventuali domande giudiziali riguardanti lo stesso immobile;
- 3) - Comune di Pachino - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) per ivi procedere alla ricerca di pratiche edilizie e alla richiesta dell'accesso ai documenti amministrativi oggetto di esecuzione immobiliare, nonché alla richiesta ed al ritiro del certificato di destinazione urbanistica;
- 4) - Comune di Noto - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) per ivi procedere alla ricerca di pratiche edilizie e alla richiesta dell'accesso ai documenti amministrativi oggetto di esecuzione immobiliare, nonché alla richiesta ed al ritiro del certificato di destinazione urbanistica;
- 5) - Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Siracusa, per ivi procedere alla ricerca di eventuali contratti di affitto e/o comodato.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

Alla luce di quanto sopra descritto nonché di quanto emerso dalle visure effettuate presso i suddetti Uffici Pubblici, il C.T.U. è in condizione di rispondere come segue ai quesiti posti dal sig. G.E.

PREMESSA

Il C.T.U. sulla base dei sopralluoghi effettuati ha ritenuto di dividere i beni pignorati in n° 3 Lotti:

LOTTO N° 1

a. Il bene oggetto del pignoramento consiste in:

Piena proprietà di 1/4 del terreno posto in c.da San Lorenzo nel territorio del Comune di Noto individuato al N.C.T. al foglio 411 p.lle 203, 19, 61 e piena proprietà di 1/4 del fabbricato rurale posto in tenere di Noto, c.da San Lorenzo distinto al N.C.T. al foglio 411 p.lla 1077 della superficie di mq. 259;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sopra citati sono identificati catastalmente come segue:

TERRENI COMUNE DI NOTO								
foglio	p.lla	Qualità	classe	ha.	a.	ca.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
411	203	Orto irriguo	2	2	34	74	€ 594,04	€ 363,70
411	1077	Fabb. rurale		-	02	59	-----	-----
411	19	orto irriguo	2	1	19	13	€ 301,48	€ 184,58
411	61	orto irriguo	2	0	47	00	€ 118,94	€ 72,82

b. Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel territorio del Comune di Noto, c.da San Lorenzo, a circa 4 Km. in direzione nord dall'abitato del Comune di Pachino, in zona ad alta vocazione agricola con predominante coltivazione di ortaggi in serra.

TERRENI AGRICOLI.

Ubicati in prossimità con la strada di uso pubblico "Terreni Nuovi" con facile accesso dalla stessa, si sviluppano su di una superficie di

Ha. 4.00.87 con destinazione orto irriguo; il comprensorio si presenta pianeggiante, le favorevoli condizioni dettate sia dalle caratteristiche fisiche del terreno che climatiche del territorio consentono l'utilizzo del fondo per le coltivazioni in serra.

Nel fondo sono presenti impianti serricoli che occupano una superficie complessiva di circa Ha. 2.24.00.

Le serre composte da arcate in ferro zincato ricoperti da film plastici sono tutte in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; mancano di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione.

Il terreno si presenta ben organizzato con stradelle di servizio per il trasporto dei prodotti (foto da n. 1 a n. 4).

FABBRICATO RURALE p.lla 1077.

All'interno della suddetta proprietà con accesso carrabile dalla strada "Terreni Nuovi", ricade il fabbricato rurale ad uso abitativo di recente ristrutturazione ad un solo piano fuori terra di complessivi mq. 202 circa e volume mc. 545,00 circa che comprende un magazzino ed un locale di sgombero.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è costituita da n. 2 verande, ingresso, soggiorno, angolo cottura, W.C. e due camere; altezza libera del piano è di m. 3,45.

Gli ambienti si presentano ben organizzati, con forma e dimensioni razionali, ben disimpegnati e soleggiati in considerazione che trattasi di un immobile con affaccio libero su tre lati.

In aderenza sul lato sud è collocato un magazzino di circa mq. 54 ed un vano di sgombero di circa mq. 26.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE**Sistemi costruttivi abitazione e magazzino:**

- Struttura portante in muratura con solaio in latero cemento non calpestabile;
- pavimento in ceramica smaltata (vani abitativi);
- pavimento in battuto di cemento (magazzino);
- rivestimento angolo cottura e W.C. in ceramica smaltata;
- pareti interne con intonaco a base cementizia rasate con finitura liscia (vani abitativi);
- pareti interne con intonaco cementizio allo stato rustico (magazzino);
- sanitari in gres porcellanato;
- porte interne in legno tamburato.

Finiture esterne:

- rivestimento prospetto con intonaco cementizio liscio colorato;
- infissi in parte in lamierino zincato ed in parte in alluminio preverniciato con persiane (vani abitativi);
- accesso con infisso in lamierino zincato e finestre in ferro (magazzino);
- veranda con struttura e copertura in legno e pavimento in *cotto siciliano*.

Locale di sgombero:

- Struttura portante in muratura con copertura a tetto con travi e tegole;
- pavimento in cotto siciliano;
- pareti interne con intonaco a base cementizia rasate con finitura liscia;

Finiture esterne:

- Rivestimento prospetto con intonaco cementizio con finitura liscia;
- infissi in legno con cornici in pietra;

Impianti:

- Lo smaltimento delle acque nere avviene con allaccio a fossa settica tipo IMHOFF;
- L'approvvigionamento idrico avviene con autobotti dal civico acquedotto;
- servizi elettrici e telefonici con allaccio alle reti nazionali;

Nel complesso le finiture sono di buona qualità, l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione discreto (foto da n. 5 a n. 16).

c. Il C.T.U. ha riscontrato la presenza di un contratto di affitto n. 159 registrato in data 27/01/2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, nel quale i sigg. _____ o nella qualità di proprietari per 1/3 ciascuno del fondo di c.da San Lorenzo - foglio 411 p.lle 203, 19 e 61 - concedono in affitto alla società " _____ a" il predetto terreno con decorrenza 01/01/2012 e scadenza 31/12/2012.

Il sig. _____ fratello del debitore esecutato, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di essere esclusivo proprietario del corpo dei fabbricati di cui sopra (p.lla 1077) e che durante il corso degli anni ha effettuato a proprie spese diversi interventi di manutenzione straordinaria per rendere gli stessi abitabili e fruibili.

d. Non risultano formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

e. Il patrimonio immobiliare del debitore esecutato è gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- domanda giudiziale di divisione del 02/08/1999, trascritta il 10/08/1999 ai n.ri 11149/7998, a favore della parte esecutata e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 14/11/2011 ai n.ri 535/118, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, contro , derivante dal decreto ingiuntivo del 17/02/2003, capitale euro 61.716,38, iscritta per euro 90.000,00;
- atto di pignoramento del 12/05/2011, Tribunale di Siracusa, trascritto il 07/09/2011 ai n.ri 16966/12360, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, contro

f. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Noto, nell'area interessata non risultano vincoli territoriali. Il fabbricato ricade in zona agricola "E" del vigente P.R.G. del comune, con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq, che in rapporto alla superficie complessiva dell'azienda di Ha. 4.00.87 (p.lle 203, 19, 61) ne determina una capacità edificatoria di mc. 1.202,61 (mq. 40.087 x 0.03), per la descrizione specifica si rimanda alla lettura integrale del Certificato.

g. PRATICHE EDILIZIE:

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del suddetto fabbricato il sottoscritto, si è recato all'Ufficio preposto del Comune di Noto, ha riscontrato che non è stata presentata nessuna richiesta autorizzativa per interventi edilizi e ne di sanatoria edilizia sia a nome del debitore esecutato, sia degli altri possessori e sia dei genitori del sig.

Considerato che trattasi di fabbricato rurale (per cui viene a mancare la scheda planimetrica catastale), lo scrivente, ha potuto verificare solamente la conformità dei grafici riportati sul foglio di mappa ed i rilievi effettuati. Da questo confronto è emerso la rispondenza del perimetro del corpo fabbricato

con la omissione della sola veranda realizzata sul lato nord (vedi grafico allegato).

Quindi il sottoscritto, al fine di rispondere adeguatamente all'incarico peritale di stima, ha verificato la rispondenza di legalizzare il fabbricato nell'ambito urbanistico secondo le vigenti norme di Legge in considerazione che nessun condono edilizio è vigente.

Tale abuso rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'Art. 13 L. 47/85.

L'eventuale aggiudicatario che intendesse presentare domanda di sanatoria edilizia dovrebbe quindi corrispondere il pagamento delle somme di seguito specificate a titolo di oblazione e di oneri concessori oltre alle somme per regolarizzare le pratiche catastali.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico:

I relativi conteggi determinati con le tariffe applicate dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Noto, ammontano approssimativamente:

Fabbricato ad uso abitativo:

superficie utile abitabile mq. 58,41

Superficie non residenziale:

Magazzino mq. 46,57

Locale di sgombero mq. 20,31

Veranda mq. 15,18

Veranda mq. 29,58

Sommano mq. 111,64

Volume complessivo mc. 544,62

QUINDI SI È DETERMINATO:

Oneri concessori € 3.510,86

Oblazione € 2.850,28

Oneri Amministrativi:

Diritti di segreteria	€ 200,00
Per trascrizione	€ 262,00
Per parere Ufficio Igiene	€ 120,00
Bolli circa	€ <u>60,00</u>
Importo complessivo	€ 7.003,14 in c.t. € <u>7.000,00</u>

I costi per il rilascio della eventuale concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'Art. 13 L. 47 del 28/02/1985 per il fabbricato rurale sito in c.da San Lorenzo nel territorio del Comune di Noto ammontano approssimativamente a circa € 7.000,00 (curo settemila/00).


Per procedere alla variazione planimetrica del fabbricato per l'ampliamento dell'area della veranda è necessario produrre il tipo mappale presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, inoltre nel caso della perdita dei requisiti di ruralità del fabbricato i possessori dell'immobile hanno l'obbligo di presentare denuncia di nuova costruzione urbana in Catasto ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 e sue modifiche e integrazioni e quindi si dovrà completare l'iter procedurale con la presentazione delle relative planimetrie del fabbricato (Docfa).

Per detto lavoro secondo le tariffe degli Ordini Professionali necessita la somma di € 1.500,00 +21% (IVA) = € 1.815,00.

Per cui le somme per l'adeguamento del fabbricato alle norme di Legge sono quantificate in € 7.000,00 + 1.815,00 = € 8.815,00 (diconsi euro ottomilaottocentoquindici/00).

h. Dalle indagini effettuate presso il Comune di Noto l'immobile sopra citato risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.

..... *Summa*

... *quinnis.* 
non si è avuto alcun riscontro di rilascio di autorizzazione edilizia, il sottoscritto confortato pure dal debitore esecutato presume che gli stessi siano stati realizzati in data antecedente al 1967.

L'identificazione catastale attuale dell'immobile, così come riscontrata dal C.T.U., è la seguente: Comune di Pachino, foglio 15 particella 6312, zona censuaria 1, cat. A/6, classe 2, vani 2, rendita euro 42,35, via Plebiscito 49 piano T.

La situazione riportata in catasto non coincide con lo stato di fatto:

Dal confronto fra il rilievo effettuato ed i grafici dell'accatastamento, lo scrivente ha potuto verificare che quanto riportato sulla scheda catastale corrisponde alla originaria unità immobiliare a solo piano terra.

Per procedere alla regolarizzazione catastale del fabbricato è necessario eseguire l'iter procedurale previsto dalla normativa con la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa della denuncia di nuova costruzione urbana e presentazione delle relative planimetrie del fabbricato (Docfa).

Per detto lavoro secondo le tariffe degli Ordini Professionali necessita la somma di € 1.700,00 + 21% (I.V.A.) = € 2.057,00.

h. Dalle indagini effettuate presso il Comune di Pachino l'immobile sopra citato risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.

LOTTO N° 3

a. Il bene oggetto del pignoramento consiste in:

Piena proprietà di 1/4 del terreno posto in c.da Cozzarelli del tenere di Pachino individuato al N.C.T. al foglio 23, p.lle 159, 317, 612, 614, 618, 2 e

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TERRENI COMUNE DI PACHINO								
foglio	P.lla	Qualità	classe	ha.	a.	ca.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
23	159	Fabb. rurale	---	--	00	94	-----	-----
23	317	vigneto	2	--	15	30	€ 24,50	€ 6,32
23	612	seminativo	4	--	66	37	€ 12,00	€ 4,80
23	614	seminativo	4	--	00	96	€ 0,17	€ 0,07
23	615	seminativo	4	--	00	36	€ 0,07	€ 0,03
23	2	seminativo	4	--	50	53	€ 9,13	€ 3,65
23	618	Fabb. rurale	---	--	00	88	-----	-----

b. La zona di natura agricola, secondo quanto riportato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Pachino, è caratterizzata da numerosi insediamenti abitativi, il terreno è ubicato a circa m. 750 dall'abitato di Pachino in direzione sud, con accesso dalla strada Provinciale n. 21 Pachino - Portopalo e racchiude una superficie di Ha. 01.33.52.

Si presenta incolto in uno stato di totale abbandono occupato da erbe infestanti sterpaglie e rovi. Il terreno si sviluppa con una leggera pendenza da ovest verso est con buona vista panoramica sul mare Ionio. Il perimetro dell'area è materializzato da muri a secco in parte diroccati.

All'interno è ubicato un fabbricato rurale ad un solo piano fuori terra, di circa mq. 125 p.lla 159 ed in parte p.lla 88, di vecchia fattura (anni 30), non utilizzato da molti anni, in parte diruto. E' realizzato con struttura in muratura di pietrame la copertura a tetto in parte pericolante è realizzata con materiale ligneo e tegole.

Internamente non intonacato è privo anche di infissi esterni e manca di allaccio idrico, fognario ed elettrico (foto da n. 28 a n. 32).

c. L'immobile in questione risulta occupato dal debitore esecutato.

d. Non risultano formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

e. Il patrimonio immobiliare del debitore esecutato è gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- domanda giudiziale di divisione del 02/08/1999, trascritta il 10/08/1999 ai n.ri 11149/7998, a favore della parte esecutata e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 14/11/2011 ai n.ri 535/118, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, contro derivante dal decreto ingiuntivo del 17/02/2003, capitale euro 61.716,38, iscritta per euro 90.000,00;

- atto di pignoramento del 12/05/2011, Tribunale di Siracusa, trascritto il 07/09/2011 ai n.ri 16966/12360, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino,

f. Il lotto in questione ricade per intero in Zona "E" verde agricolo, per la descrizione specifica si rimanda alla lettura integrale del Certificato.

g. Vedasi punto b.

h. Essendo terreni agricoli e fabbricati rurali edificati prima dell'anno 1967 lo scrivente non è tenuto a rispondere a tale quesito.

VALUTAZIONE LOTTI

PREMESSA METODOLOGICA

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che

interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente relazione, il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla stima dei terreni non edificabili – come nel caso della presente stima – il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Si è, comunque, ritenuto di dovere escludere la applicabilità del metodo analitico ai fondi agricoli perché la situazione di mercato attuale impedisce una qualsiasi forma di rispondenza tra la redditività di un appezzamento di terra ed il valore capitale corrispondente.

In particolare, nel procedere alla stima dei fondi rustici il tecnico ha preso in considerazione

(a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fondi rustici in Noto e Pachino desunti dal Decreto Assessoriale del 14.12.2009 dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Siciliana e pubblicati sulla G.U.R.S. del 31.12.09 parte I n. 61;

(b) questi dati sono, poi, stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della vocazione del terreno nonché delle specificità e delle caratteristiche intrinseche dello stesso;

(c) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario ove insistono i lotti in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di

alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari degli immobili riscontrate in sede di sopralluogo);

(d) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro, trattandosi di terreni) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Il tecnico ha ritenuto di applicare anche per la stima di fabbricati edificati molti anni fa - come nel caso della presente stima - il metodo sintetico comparativo.

Nel procedere alla stima dei fabbricati, il tecnico ha preso in considerazione

(a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati in Noto e in Pachino, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";

(b) questi sono, poi, stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto della vetustà, della ubicazione, della qualità e dello stato degli immobili, così come consigliato dalla ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");

(c) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario ove insistono i fabbricati in esame;

(d) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di abitazioni e fabbricati utilizzati a servizio dei fondi) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Nel procedere alla valutazione delle serre le stesse sono state stimate considerando il costo medio di costruzione comprensivo di tutte le strutture inserite all'interno a corredo ed a servizio delle stesse che scaturisce dalla consultazione del Prezzario Regionale per opere e/o investimenti nelle aziende agricole, Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana (Supplemento ordinario n. 1, alla sopra citata Gazzetta n. 10 del 6 marzo 2009) e inoltre da indagini di mercato effettuate dallo scrivente.

Circa le ulteriori disposizioni dettate dal G.E. con l'incarico di stima del giorno 05.06.2012, il C.T.U. ha inviato, al creditore procedente *nonché al debitore esecutato* - copia del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla eventuale produzione di note (15 giorni prima dell'udienza) a mezzo servizio postale.

STIMA DEL VALORE DI OGNI LOTTO

Sulla scorta delle risultanze sopra evidenziate, il più probabile valore di mercato di ciascun bene ascende:

LOTTO '1'

valore €/Ha. attribuito per *le colture orticole in serra*: € 35.000,00

valore del bene: (€ 35.000,00 x Ha. 4.00.87) = € 140.304,50

valore €/mq. attribuito per *le serre*: € 10,00

valore del bene: (€ 10,00 x mq. 22.400) = € 224.000,00

valore €/mq. attribuito per *i fabbricati rurali*: € 600,00

valore del bene: (€ 600,00 x mq. 202,00) = € 121.200,00

TOTALE € 485.504,50

Quota ¼ = € 121.376,12

LOTTO '2'

valore €/mq. attribuito per *il fabbricato*: € 450,00

valore del bene: (€ 450,00 x mq. 255,00) = € 114.750,00

Quota

~~1/2 = € 57.375,00~~

LOTTO '3'

valore €/Ha. attribuito per *il seminativo*: € 18.000,00

valore del bene: (€ 18.000,00 x Ha. 1.33.52) = € 24.033,60

valore €/mq. attribuito per *il fabbricato rurale*: € 200,00

valore del bene: (€ 200,00 x mq. 125) = € 25.000,00

TOTALE € 49.033,60

Quota

1/4 = € 12.258,40

Riepilogo:

LOTTO '1' € 485.504,50

~~LOTTO '2' € 114.750,00~~

LOTTO '3' € 49.033,60

Valore complessivo = € 649.288,10

Quota = € 191.009,52

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- ▣ Verbale di sopralluogo;
- ▣ Visure Catastali;
- ▣ Estratti di Mappa;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 32 istantanee.
- ▣ Elaborati grafici n. 2 tavole;
- ▣ Certificati di destinazione Urbanistica rilasciati dai Comuni di Noto e Pachino;

- ▣ Copia contratto di affitto di terreno ad uso agricolo;
- ▣ Copia licenza di costruzione n. 363/1960 con relativo progetto rilasciata dal Comune di Pachino;
- ▣ Attestazione di invio inizio operazioni peritali;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 29/09/2012

Il CTU - Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

