

**STUDIO TECNICO**  
*Dott. Ing.*

**RELAZIONE**  
**DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° 214/2004 R.G. Es.**

... DI ...

*contro*

...

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
GEN 13 GEN 2009

IL CANCELLIERE  
Dott. ssa *Gioacchino Corti*

**Indice**

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Valutazione complessiva degli immobili
  - 3.1. Fabbricati rurali
  - 3.2. Terreni agricoli
4. Conclusioni

**Allegati**

- A) Verbali di sopralluogo e comunicazioni alle parti
- B) Visure storiche per immobile
- C) Ispezioni ipotecarie
- D) Estratto di mappa
- E) Documentazione fotografica

## 1. Premessa

Con ordinanza emessa in data 31/03/2008, il sottoscritto Dott. Ing. \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1562 sez. A, è stato nominato C.T.U. nella causa civile n° 214/2004 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari – promossa dal \_\_\_\_\_ nei confronti del \_\_\_\_\_, al fine di redigere relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto convocato per l'udienza del 22.04.2008, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

A seguito di tale nomina il sottoscritto ha provveduto a fissare l'inizio delle operazioni peritali in data 19 Settembre 2008, dopo aver acquisito la documentazione necessaria e contattato le parti a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In tale data nessuna delle parti era presente pertanto le operazioni peritali venivano rinviate alla data del 27 Settembre 2008, avendo cura di avvertire le parti con lettera raccomandata A.R.

In tale data, avvalendomi della collaborazione del geometra \_\_\_\_\_ ed in presenza del \_\_\_\_\_ che per l'occasione si faceva assistere dall'avvocato \_\_\_\_\_, si procedeva ad effettuare sopralluogo sugli immobili oggetto di causa. In tale occasione si acquisiva ampia documentazione fotografica.

## 2. Risposte ai 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.*

Gli immobili oggetto di stima sono stati identificati con elencazione progressiva come segue:

| Dati identificativi |        |                | Dati di Classamento |                |   |                                 |            |          |
|---------------------|--------|----------------|---------------------|----------------|---|---------------------------------|------------|----------|
| Lotto               | Foglio | Particella     | Porz                | Qualità Classe |   | Superficie<br>(m <sup>2</sup> ) | Reddito    |          |
|                     |        |                |                     |                |   |                                 | Dominicale | Agrario  |
| 1                   | 134    | 192            | -                   | Fabb. Rurale   |   | 50                              |            |          |
| 2                   | 134    | 47             | AA                  | Pascolo Arb.   | U | 23.500                          | € 60,68    | € 12,14  |
|                     |        |                | AB                  | Pascolo        | 2 | 3.200                           | € 1,49     | € 0,50   |
| 3                   | 134    | 58             | -                   | Uliveto        |   | 720                             | € 2,60     | € 1,67   |
| 4                   | 134    | 61             | -                   | Incolt. Prod.  |   | 486                             | € 0,08     | € 0,03   |
| 5                   | 134    | 65             | -                   | Semin. Irrig.  |   | 164.285                         | € 1.866,61 | € 806,04 |
| 6                   | 134    | 66             | -                   | Pascolo Arb.   |   | 46.992                          | € 121,35   | € 24,27  |
| 7                   | 134    | 128            | -                   | Fabb. Rurale   |   | 96                              |            |          |
| 8                   | 134    | 150            | -                   | Pascolo Arb.   |   | 28.809                          | € 74,39    | € 14,88  |
| 9                   | 131    | 410<br>(ex 68) | -                   | Seminativo     |   | 13.423                          | € 31,20    | € 6,24   |

I beni sopraelencati possono essere raggruppati in un unico lotto comprendente fondi agricoli con fabbricati rurali.

Il fondo agricolo è situato all'interno della Riserva Naturale "Grotta Monello" e, nel rispetto degli interventi consentiti, sono presenti alcuni fabbricati rurali a servizio della conduzione dell'

b) *Fornisca una sommaria descrizione dei beni pignorati.*

In seguito all'esame dei certificati catastali, dal materiale cartaceo e dal rilievo effettuato sui beni oggetto di stima si evince quanto segue:

Lotto n° 1

Identificato al Foglio 134, Particella 192. È presente un Fabbricato Rurale di circa mq. 50,00 ad un'elevazione fuori terra.

Il fabbricato denuncia una struttura in muratura ordinaria ed è composto da un unico vano, adibito a deposito macchinari ed attrezzature varie, il suo stato conservativo risulta in pessime condizioni strutturali.

Lotto n° 2

Identificato al Foglio 134, Particella 47, mq. 26.700,00 . Terreno classificato catastalmente come Pascolo/Arboreo.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata alcuna presenza di coltivazione, in quanto risultano incolti. A costituire limite dei campi sono presenti alberi di varia specie.

Lotto n° 3

Identificato al Foglio 134, Particella 58, mq. 720,00. Terreno classificato catastalmente come Uliveto.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata alcuna presenza di coltivazione, in quanto risultano incolti. A costituire limite dei campi sono presenti alberi di varia specie.

Lotto n° 4

Identificato al Foglio 134, Particella 61, mq. 486,00. Terreno classificato catastalmente come Incolto.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata alcuna presenza di coltivazione, in quanto risultano incolti. A costituire limite dei campi sono presenti alberi di varia specie.

Lotto n° 5

Identificato al Foglio 134, Particella 65, mq. 164.285,00. Terreno classificato catastalmente come Seminativo Irriguo.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata alcuna presenza di coltivazione, in quanto risultano incolti. A costituire limite dei campi sono presenti alberi di varia specie.

Lotto n° 6

Identificato al Foglio 134, Particella 66, mq. 46.992,00. Terreno classificato catastalmente come Pascolo/Alboreo.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata alcuna presenza di coltivazione, in quanto risultano incolti. A costituire limite dei campi sono presenti alberi di varia specie.

Lotto n° 7

Identificato al Foglio 134, Particella 128, mq. 96,00. E' presente un Fabbricato Rurale di circa mq. 96,00 ad un'elevazione fuori terra.

Il fabbricato denuncia una struttura in muratura ordinaria ed è composto da un unico vano, adibito a deposito macchinari e attrezzature varie, il suo stato conservativo risulta in pessime condizioni strutturali.

Lotto n° 8

Identificato al Foglio 134, Particella 150, mq. 28.809,00. Terreno classificato catastalmente come Pascolo/Alboreo.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata alcuna presenza di coltivazione, in quanto risultano incolti. A costituire limite dei campi sono presenti alberi di varia specie. Il terreno risulta attraversato dal torrente *MOSCASANTI*.

Lotto n° 9

Identificato al Foglio 131, Particella 410 (ex. part. 68), mq. 13.423,00. Terreno classificato catastalmente come Seminativo.

Alla data del sopralluogo non si è rilevata alcuna presenza di coltivazione, in quanto risultano incolti. A costituire limite dei campi sono presenti alberi di varia specie. Il terreno risulta attraversato dal torrente *MOSCASANTI*.

- c) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Alla data del sopralluogo, i suddetti beni oggetto di stima risultano occupati dal







IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL  
D.P.R. 602/73

Immobili siti in SIRACUSA (SR)

- e) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Sugli immobili periziati non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

*f) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

La documentazione ipocatastale esistente, riportata in allegato, risulta essere perfettamente conforme allo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

I fabbricati rurali annessi al fondo rustico in questione sono stati realizzati tutti in data antecedente il 1967, verosimilmente intorno agli anni '40, pertanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione che attesti la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima.

### 3. Valutazione complessiva degli immobili

Come ampiamente sopra descritto l'intero fondo rustico è costituito da terreni agricoli, dalle similari caratteristiche, e fabbricati rurali anch'essi annessi dalle medesime caratteristiche. Pertanto si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione immobiliare distinguendo ed accorpendo in due gruppi e con criteri di stima l'insieme dei beni.

Per la valutazione dei fabbricati rurali si è adottato il criterio di "Stima per capitalizzazione del reddito", mentre per valutazione dei terreni agricoli viene effettuata la "Stima sintetica in base al valore di libero mercato".

#### 3.1. Fabbricati rurali (Lotto n° 1 e lotto n° 7)

##### Stima per capitalizzazione del reddito.

Trattandosi di fabbricati, dalle caratteristiche similari, che andrebbero affittati in blocco ed in ogni caso associati a terreni agricoli, la stima è stata effettuata considerando l'insieme degli edifici un unico bene.

In base al mercato degli affitti per immobili che hanno caratteristiche similari a quelli analizzati, il canone mensile lordo per unità immobiliari considerate è pari a circa € 100,00 a cui corrisponde un canone annuo pari a € 1.200,00.

Gli oneri imputabili al proprietario (spese manutenzione, oneri fiscali, imposte sul reddito e tributi vari) sono quantificabili intorno al 20%, pertanto si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione la somma di € 960,00.

|   |          |               |
|---|----------|---------------|
| Reddito annuo lordo                                   | €        | 1.200,00      |
| Detrazione per oneri imputabili al proprietario (20%) | €        | 240,00        |
| <b>Reddito annuo netto</b>                            | <b>€</b> | <b>960,00</b> |

Considerando i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di fabbricati, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%.

Il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € 24.000,00 come si evince dalla tabella di seguito riportata.

| Reddito netto | Saggio di capitalizzazione | Probabile valore venale |
|---------------|----------------------------|-------------------------|
| € 960,00      | 4%                         | <b>€ 24.000,00</b>      |

**Pertanto il valore dei fabbricati rurali (Lotto n° 1 e lotto n° 7) risulta essere pari a**  
**€ 24.000,00**

**3.2. Terreni agricoli** (Lotti n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 8 e n° 9)

Stima sintetica in base al valore di libero mercato.

Trattandosi di stacchi di terreni dalle caratteristiche simili, la stima è stata effettuata considerando l'insieme dei terreni come un unico bene.

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, confrontando lo stesso con altri beni di caratteristiche intrinseche simili, sia per ubicazione che per tipologia, aventi prezzo noto ed assumendo come parametro di confronto la superficie.

Per tipologie di terreni simili, si assume un valore unitario riferito alla superficie commerciale pari a € 2,65 per metro quadro (corrispondenti a € 26.500,00 per ettaro).

| Superficie commerciale    | Valore unitario       | Valore di mercato   |
|---------------------------|-----------------------|---------------------|
| 281.415,00 m <sup>2</sup> | 2,65 €/m <sup>2</sup> | <b>€ 745.749,75</b> |

**Pertanto il valore dei terreni agricoli** (Lotti n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 8 e n° 9)

**risulta essere pari a**

**€ 745.749,75**

#### 4. Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche delle unità immobiliari, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative informazioni ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici e dalla ricognizione visiva eseguiti durante le operazioni peritali, e dall'applicazione dei metodi di stima precedentemente descritti, si determina in **€ 769.749,75** il valore venale dell'insieme delle proprietà sopra descritte. Nello specifico i valori concorrenti alla cifra determinata sono così sintetizzati:

| Individuazione dei beni          | Identificazione catastale |                            | Valore              |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
|                                  | Foglio                    | Particella                 |                     |
| Fabbricati rurali                | 134                       | 192, 128                   | € 24.000,00         |
| Terreni agricoli                 | 134                       | 47, 58, 61, 65,<br>66, 150 | € 745.749,75        |
|                                  | 131                       | 410 (ex 68)                |                     |
| <b>TOTALE DEI VALORI STIMATI</b> |                           |                            | <b>€ 769.749,75</b> |

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatomi, confermo la massima disponibilità al Sig. Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Priolo Gargallo, 16/12/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
D. F. L. G.  
I. A.  
" " "  
" " "

**STUDIO TECNICO**  
I **Di Forti**  
P.zza ...  
... (s.p.a.)

**RELAZIONE**  
**DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

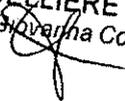
**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° 214/2004 R.G. Es.**

*contro*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 22 MAR 2010

IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE B3  
Dott.ssa Giovanna Conti



## Premessa

Con ordinanza emessa in data 31/03/2008, il sottoscritto Dott. Ing. ( ) iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1562 sez. A, è stato nominato C.T.U. nella causa civile n° 214/2004 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari – promossa dal ) nei confronti del ) fine di redigere relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto convocato per l'udienza del 22.04.2008, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, svolge tutte le indagini necessarie all'espletamento del compito a lui affidatogli e consegna relazione tecnica di stima.

Successivamente il sottoscritto veniva convocato all'udienza prevista per giorno 17 Novembre 2009 per chiarimenti inerenti la sopracitata perizia.

Non essendo presenti tutte le parti, l'udienza veniva rinviata al giorno 15 Dicembre 2009.

Nell'udienza del giorno 15 Dicembre 2009, il Giudice ascoltate le parti chiede al sottoscritto di rispondere con relazione scritta ad alcune precisazione inerenti la relazione tecnica di stima precedentemente redatta, note promosse dal tecnico ) consulente tecnico di parte del )

## Risposte ai quesiti

### Punto 1.

Occorre precisare che durante l'udienza del 22.04.2008 esistendo già una perizia effettuata sui beni di proprietà ( ) del ( ), con il benestare del Giudice, gli avvocati stessi hanno redatto una lista delle particelle di proprietà del sig. (ed alcune di proprietà anche ( )) che non sono state oggetto di perizia nel precedente procedimento.

Ciò premesso i ( ) sono di proprietà del ( ) per ( ), come si evince dalle visure catastali allegata alla mia precedente perizia.

La particella 410 (ex 68) effettivamente è identificata al foglio 134 e non al foglio 131, ma questo trattasi di un **mero errore di battitura del sottoscritto**, come si evince chiaramente dalle visure storiche per immobile allegata alla precedente perizia.

Infine che la particella 410 (ex 68) sia stata oggetto di perizia in un altro procedimento, il sottoscritto non è tenuto a saperlo ed inoltre credo che ciò comporti un maggior elemento di verifica, in quanto oggetto periziato da due tecnici diversi ed in ogni caso il valore di un bene non muta assolutamente in funzione della proprietà.

Non ritengo assolutamente che tutto ciò sia frutto di un grave errore di valutazione, così come asserito dal

Pertanto ribadisco e confermo la correttezza della valutazione effettuata dal sottoscritto nella precedente perizia di stima.

**Punto 2.**

Il sottoscritto nella precedente perizia di stima ha dato una sommaria descrizione dei beni così come richiesto dal Giudice, è ovvio che non si menzionano le caratteristiche specifiche di ogni lotto di terreno.

Il procedimento di individuazione del valore (che è sempre un processo di stima) è dunque stipulato sulla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprende pertanto considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari.

Nel lotto n° 5 (p.lla 65) insistono n° 2 serre multitunnel per una superficie complessiva di circa 7.500 metri quadrati, o meglio quel che rimane delle serre originarie.

Occorre precisare che tali serre al momento del sopralluogo versavano in un grave stato di abbandono, quello che era rimasto delle originali serre era solamente l'intelaiatura metallica, non vi era alcun tipo di protezione agli agenti atmosferici, non era presente nessun impianto di irrigazione automatico, non vi erano apparecchiature elettroniche di controllo (igrometri, sensori di temperatura, ecc.) necessari per mantenere le condizioni igrometriche caratteristiche (temperatura ed umidità) all'interno delle serre.

Nonostante le serre come detto siano in condizione di totale abbandono esse possiedono un valore intrinseco, tale valore (anche se non espressamente citato) è stato preso in considerazione e compreso nella valutazione globale del bene.

Altri parametri oltre le serre, e non menzionati dal \_\_\_\_\_, hanno contribuito a determinare il valore unitario dei beni; tutti questi elementi fanno parte delle condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno, quali a titolo di esempio:

- Tipologia del terreno molto fertile (ottimale per la coltivazione in genere)
- Presenza di acqua (pozzo trivellato)
- Distanza dal mare e dai centri urbani
- Condizioni intrinseche del fondo
- Condizioni climatiche
- Vie di comunicazioni
- Aspetti solidali ed economici del territorio del fondo

Ma di tutti questi aspetti nella relazione del \_\_\_\_\_ non vengono citati.

Il valore indicato nella precedente perizia tiene conto di tutti gli aspetti appena descritti compreso quel che rimane delle originali serre.

Pertanto ribadisco e confermo la correttezza della valutazione effettuata dal sottoscritto nella precedente perizia di stima.

**Punto 3.**

Nella descrizione del lotto 8 e del lotto 9, della precedente perizia di stima, risulta che tali terreni sono attraversati dal torrente Moscasanti.

Effettivamente il torrente non attraversa tali appezzamenti di terreno, come si evince dall'estratto di mappa allegato alla stessa.

È chiaro che trattasi di un **mero errore di battitura del sottoscritto**, ma che esso non infici assolutamente sulla valutazione dei beni in questione.

**Punto 4.**

Associare beni con caratteristiche similari è di uso comune per perizie di stima tra molti professionisti.

Indubbiamente non si possono associare beni totalmente diversi, ma solo quelli che hanno caratteristiche similari.

Nello specifico i beni oggetto di perizia, escludendo ovviamente i fabbricati rurali, hanno sia le stesse caratteristiche e appartengono a gruppi alla "Tabella suddivisione fasce terreni agricoli".

Inoltre tutti i beni godono delle medesime condizioni geotermiche e geomorfologiche, esposizione al sole, ai venti, disponibilità e qualità di acqua dettata dalla presenza del pozzo.

Infatti non si sono associati terreni appartenenti per esempio a fasce produttive (quarta fascia) come risaie, vigneti, agrumeti, ecc. ma tutti i terreni sono stati raggruppati secondo la loro fascia di appartenenza, per esempio il pascolo, il pascolo arborato, l'incolto produttivo fanno tutti parte della stessa fascia.

In ogni la determinazione del valore assegnatogli nella precedente perizia di stima è frutto di un'attenta analisi di tutte le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene.

Il                   asserisce che il sottoscritto avrebbe dovuto tener conto che alcuni beni ubicati nelle vicinanze dell'azienda del                   sono stati oggetto di recente compravendita.

Occorre precisare che anche se fossero stati presi in considerazione ovviamente non potevano influenzare il valore dei beni periziati, poiché le motivazioni, le modalità di vendita e/o pagamento ed il prezzo pattuito per tali compravendite è sconosciuto al sottoscritto e lo stesso è stato pattuito tra gli attori della compravendita stessa.

Se tale valore fosse assoluto ovviamente verrebbe a mancare l'operato dei tecnici in quanto il valore di mercato è una cosa, mentre nella compravendita privata entrano in gioco i fattori personali dell'acquirente e del venditore, pertanto il valore pattuito quasi sempre non corrisponde al valore di mercato.

## Conclusioni

Per quanto espresso in precedenza si ritiene che il valore di mercato attribuito, nella precedente perizia di stima, ai beni del \_\_\_\_\_ lo sia frutto di un'attenta analisi, corretta ed inconfutabile, del sottoscritto tenendo conto dei molteplici fattori che hanno determinato al conseguimento dello stesso.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatomi, confermo la massima disponibilità al Sig. Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Priolo Gargallo, 20/03/2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



**RELAZIONE**  
**DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 214/2004 R.G. Es.

7 set 2013  
IL CANCELLIERE

contro

**INDICE**

- PREMESSA
- RISPOSTE AI QUESITI
- CONCLUSIONI

## Premessa

Con ordinanza emessa in data 31/03/2008, il sottoscritto Dott. *[nome]* iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1562 sez. A, è stato nominato C.T.U. nella causa civile n° 214/2004 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari – promossa dal *[nome]* nei confronti del *[nome]*, al fine di redigere relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto convocato per l'udienza del 22.04.2008, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, svolge tutte le indagini necessarie all'espletamento del compito a lui affidatogli e consegna relazione tecnica di stima.

Successivamente il sottoscritto veniva convocato all'udienza prevista per giorno 18 Giugno 2013 per chiarimenti inerenti la sopracitata perizia.

Non essendo presenti tutte le parti, l'udienza veniva rinviata al giorno 2 Luglio 2013.

Nell'udienza del giorno 2 Luglio 2013, il Giudice ascoltate le parti chiede al sottoscritto di rispondere con relazione scritta ad alcune precisazione inerenti la relazione tecnica di stima precedentemente redatta.

Nella nota dell'avvocato *[nome]*, relativa alla perizia redatta dal sottoscritto a pagina 5 vi è il riepilogo sintetico del Valore di stima redatta dal sottoscritto:

A. beni pignorati in danno *[nome]*

il CTU ing. *[nome]* ha eseguito la stima suddividendo in n. 9 lotti i seguenti beni: 1/1 terre in Siracusa, c.da Grottaperciata, al NCT al fg. 134, p.lle 47, 58, 61, 65, 66, 128, 150, oltre al bene censito al fg. 410 ex 68 (pignorata per la quota di ½ - cfr. n. 2 del pignoramento) e al bene censito alla p.lla 192 che non risulta pignorata;

- 1) i lotti n. 1 (composto dal bene censito al fg. 134, p.lla 192) e n. 7 (composto dal bene censito al fg. 134, p.lla 128) sono stati stimati complessivamente in € 24.000,00;
- 2) i lotti n. 2 (composto dal fg. 134, p.lla 47); n. 3 (composto dal bene censito al fg. 134, p.lla 58); n. 4 (composto dal fg. 134, p.lla 61); n. 5 (composto dal fg. 134, p.lla 65); n. 6 (composto dal fg. 134, p.lla 66); n. 8 (composto dal fg. 134, p.lla 150); n. 9 (composto dal fg. 134, p.lla 410); sono stati stimati complessivamente in € 745.749,75.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Punto 1.

*Si rileva altresì che dal gruppo n. 1 andrebbe scorporato il valore del lotto n. 1 che non risulta pignorato ovvero occorrerebbe chiarire se il fabbricato rurale, autonomamente censito alla p.lla 192, insiste sulla p.lla 123 come indicato nel quadro D della nota del 19.1.2000 nn. 701/547.*

Il lotto n° 1 (composto dal bene censito al fg. 134, p.lla 192) è composto da un fabbricato rurale autonomamente censito alla p.lla 192 e che tale fabbricato **non insiste** sulla particella 123, come risulta alla visura catastale storica e dallo stralcio planimetrico allegati alla perizia di stima, in essa risulta un fabbricato rurale autonomo avente una superficie complessiva di mq. 50 senza nessun reddito domenicale e/o agrario.

Il fabbricato rurale è adiacente alla p.lla 123 ma come detto non insiste in tale particella.

Di seguito si stima il valore di tale fabbricato rurale al fine di poterlo scorporare dal valore globale dei beni stimati.

(Valore riferito al 2008, periodo in cui è stata effettuata la perizia di stima dal sottoscritto).

Stima per capitalizzazione del reddito.

In base al mercato degli affitti per immobili che hanno caratteristiche simili a quelli analizzati, il canone mensile lordo per unità immobiliari considerate è pari a circa € 40,00 a cui corrisponde un canone annuo pari a € 480,00.

Gli oneri imputabili al proprietario (spese manutenzione, oneri fiscali, imposte sul reddito e tributi vari) sono quantificabili intorno al 20%, pertanto si ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione la somma di € 384,00.

|   |          |               |
|---|----------|---------------|
| Reddito annuo lordo                                   | €        | 480,00        |
| Detrazione per oneri imputabili al proprietario (20%) | €        | 96,00         |
| <b>Reddito annuo netto</b>                            | <b>€</b> | <b>384,00</b> |

Considerando i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di fabbricati, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%.

Il valore per capitalizzazione del reddito netto è di € 9.600,00 come si evince dalla tabella di seguito riportata.

| Reddito netto | Saggio di capitalizzazione | Probabile valore venale |
|---------------|----------------------------|-------------------------|
| € 384,00      | 4%                         | <b>€ 9.600,00</b>       |

**Pertanto il più probabile valore del fabbricato rurale (Lotto n° 1) risulta essere  
pari ad € 9.600,00**

**TALE È IL VALORE CHE DOVRÀ ESSERE SCORPORATO.**

**Punto 2.**

*Mentre dal gruppo n. 2 andrebbe scorporato il valore attribuito al lotto n. 9 che risulta pignorato per ½ e già stimato dal CTU che ha eseguito la stima dei beni pignorati in*

Di seguito si stima il valore di tale lotto al fine di poterlo scorporare dal valore globale dei beni stimati.

(Valore riferito al 2008, periodo in cui è stata effettuata la perizia di stima dal sottoscritto).

Il lotto n° 9, identificato al Foglio 131, Particella 410 (ex. part. 68), mq. 13.423,00. è composto da terreno classificato catastalmente come Seminativo.

A tale lotto è stato attribuito un valore pari a 2,65 euro per metro quadro (corrispondenti a € 26.500,00 per ettaro).

| Superficie commerciale   | Valore unitario       | Valore di mercato |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| 13.423,00 m <sup>2</sup> | 2,65 €/m <sup>2</sup> | € 35.570,95       |

**Pertanto il più probabile valore del terreno agricolo (Lotto n°9) risulta essere pari ad € 35.570,95**

**TALE È IL VALORE CHE DOVRÀ ESSERE SCORPORATO.**

## CONCLUSIONI

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatomi, confermo la massima disponibilità al Sig. Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Priolo Gargallo, 02/10/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

offf I ott 2013  
IL CANCELLIERE