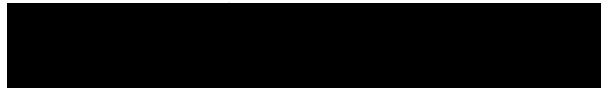


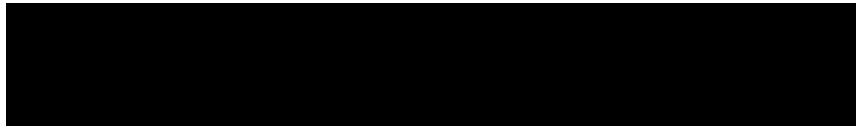
TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.251/2016

PROMOSSA DA



CONTRO IL SIG.RE



G.E. DOTT.SSA SALAMONE CHIARA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

DOTT. AGRONOMO ALMA ROSARIO





INDICE

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Incarico..... | pag.3 |
| Attività preliminari..... | pag.4 |
| Identificazione degli immobili..... | pag.5 |
| Descrizione degli immobili..... | pag.6 |
| Regolarità catastale..... | pag.8-9 |
| Regolarità urbanistica..... | pag.9-11 |
| Regolarità pozzi..... | pag.12 |
| Formalità..... | pag.13 |
| Stima immobiliare..... | pag.14-22 |
| Conclusioni..... | pag.23-24 |
| Verbale di sopralluogo..... | pag.25-26 |



Relazione di Consulenza

Incarico

Il sottoscritto Dott. Agronomo Rosario Alma iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa al n.295, veniva nominato C.T.U. dal tribunale di Siracusa, nella procedura esecutiva n.251-2016, procedura immobiliare promossa da il Dott. [REDACTED]
[REDACTED] C.T.U. veniva assegnata dal giudice esecutivo, la Dott.ssa Salamone Chiara, pertanto il sottoscritto giurava con procedura di rito in data 27-05-2017, il quale G.E.fissava i termini di scadenza per la consegna della consulenza tecnica d'ufficio.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Attività preliminari

Preliminarmente alle operazioni di accesso, il sottoscritto CTU, in data 10-06-2017, si apprestava ad estrarre copia del fascicolo ipocatastale digitalizzato, presso il portale giustizia per prendere cognizione degli atti.

L'avviso di accesso ai luoghi peritali veniva invece comunicato in data 18-07-2017 con raccomandata A/R, al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] difeso dal procuratore Avv. Eliana Maccarone e collaborato dal C.T.P., il Dott. Agronomo Fontana Sonia. Giunto sui cespiti lo scrivente ha dato inizio come da regolamento alle procedure di stima con misurazioni e fotocolor digitali dei fabbricati, mentre i terreni sono stati ispezionati in un altro momento, in data 12-02-2018. Sui luoghi, oltre al sottoscritto erano presenti, il convenuto, [REDACTED] avvocato Maccarrone Eliana procuratore legale del convenuto, ed il C.T.P., il Dott. Agronomo Fontana Sonia, C.T.P. nominato dallo stesso procuratore, questo per quando riguarda il primo sopralluogo; nel secondo sopralluogo era presente solo il fratello del convenuto.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della perizia ubicati in tenere di Carlentini (Sr) in Pedagaggi sono censiti al foglio 66 del Nuovo Catasto Terreni, particelle 22, 24, 27, 30, 32, 89, 90, 124, 165, 166, 237 (ex 26), 257 (ex 26), 258, 259 (ex 184), 260 (ex 28), 261, 228 (ex 28), e consistono in un ampio fondo, costituito principalmente, da seminativo e da pascolo arborato. I terreni presentano un orografia non sempre pianeggiante; in alcune parti gli stessi costeggiano zone con depressioni, di fatto le particelle 27 e 89 sono confinanti con lieve vallone. I cespiti confinano, dal lato nord-ovest con vallone, mentre a sud con strada vicinale, ovvero una strada interpoderale, la p.lla 30 con le p.lle 78-143-156, la p.lla 90 con la p.lla 202, la p.lla 22 con le p.lle 169-168-135-136. L'azienda è costituita da fabbricati ad uso strumentale e fabbricato ad uso abitazione. I fabbricati strumentali sono destinati al ricovero di animali ed altri utilizzati al deposito attrezzi-mangimi, ed un laboratorio dedicato alla lavorazione del latte (Vedasi allegato pag. 2-3-24). Tra i documenti allegati, in particolare nell'atto di proprietà, si riscontra un diritto di irrigazione, della trivella di Francofonte (Sr) chiamata Santa Lucia, per una quantità di acqua irrigua di trentasei ore, per ogni turno irrigatorio di giorni trenta. Si precisa, altresì che il fondo è anche dotato di pozzo freatico presente nella particella 166, che il venditore (il proprietario precedente) dichiara di essere regolarmente censito presso l'ufficio del genio civile di Siracusa, (Vedasi allegato pag.39-40). I cespiti si trovano in prossimità del centro abitato di Pedagaggi in Carlentini (Sr) e sono raggiungibili dall'autostrada Catania-Siracusa, strada che si innesta con la S.S.124 per poi continuare con la strada provinciale n.5. Ci si arriva, anche, dal centro Carlentini, che attraversando il paese di Pedagaggi porta direttamente sui luoghi.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it





La costruzione dell'autostrada, comunque, ha favorito i collegamenti dei paesi interni. Per una corretta e precisa individuazione degli stessi si forniscono le coordinate Geografiche GPS: 37°11'11.44" N e 14°55'10.25" E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Prima di descrivere dettagliatamente i cespiti occorre fare una premessa sulle norme che tutelano il paesaggio agrario degli ambiti 14-17 ricadenti nella provincia di Siracusa. I cespiti si trovano in zona soggetta a vincolo di tutela n.3 art. 24 delle N.d.a. del piano paesaggistico regionale mentre per il piano regolatore comunale i terreni ricadono in zona E (agricola) pertanto è consentita la ristrutturazioni di manufatti da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale, ma non opere di nuove costruzioni. (vedasi certificazione di destinazione urbanistica), (Vedasi allegato pag.45). Detta questa sintetica prefazione i cespiti presentano complessivamente una superficie dei fondi rustici di **ha 14,6310**, **mentre per le aree urbane più le pertinenze incluse mq 7.574,933**. I cespiti pignorati sono dotati di tipologie di colture simili in quasi tutte le particelle oggetto di stima. Sono presenti alberi da quercia, di eucalipto ed arbusti di piccola taglia, presenti abitualmente nella macchia mediterranea, sparsi su tutta l'azienda agraria. L'azienda può essere considerata, nel suo ordinamento economico, un'azienda zootecnica con lavorazione del latte e di cui gli animali si alimentano del pascolo naturale, ma la loro alimentazione viene anche integrata, anche, da mangimi che vengono riposti in tre silos da 14 mc ciascuno, più locale annesso per l'immagazzinamento degli stessi.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Inoltre si rilevano altre piante di ulivo e piante di agrume così come vengono denunciate dall'Agea nel 2011 e censite catastalmente sulla p.lla 165.

Nella particella 30 è presente un rudere di mq 42,80, (Vedasi allegati pag.48), mentre nella particella n.26 è presente una cisterna di m.l. 7.32 x m.l. 1,92 ed una vasca adibita alla raccolta delle acque di m.l. 8,80 x m.l. 10,00 sulla particella 90.

I fabbricati presenti sono costituiti da vecchi fabbricati in muratura di tufo e pietra, tetto a falda con solaio in legno in alcune stanze con camera a canne in altre, copertura a coppi di terracotta alla siciliana. I fabbricati sono stati costruiti in epoca ante-67 tranne per il locale deposito-mangimi e la stalla. Sono costituiti: da un locale per la lavorazione del latte per la produzione di formaggi, due locali per il deposito di attrezzi vari, un locale per la dimora del conduttore, tettoie ad uso strumentale, stalla con copertura a capriate e area a paddock, con muri perimetrali in calcestruzzo, due locali ricovero di animali di piccola e media taglia, ed infine un deposito mangimi. L'abitazione, presenta pavimentazione in ceramica in tutti i vani ed impianto elettrico sottotraccia, con infissi in alluminio. La cucina è dotata di camino. Il locale per la lavorazione del latte presenta pavimentazione in ceramica e impianto elettrico sottotraccia. Il deposito mangimi presenta muri perimetrali in mattoni di calcestruzzo e tetto in lamiera. I restanti locali presentano nel complesso rifiniture grezze. I locali mostrano uno stato della manutenzione in buone condizioni mentre gli altri locali, lo stato conservativo risulta mediocre. (Vedasi allegato pag. 2-10). E' inoltre presente un rudere privo di tetto insistente sulla particella 30.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



REGOLARITÀ CATASTALE

Il lotto come descritto sopra è dotato di fabbricati utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola (D10, strutture connesse con le attività produttive agricole), ed inoltre il fabbricato a uso abitazione del conduttore (A4-casa popolare) (vedasi allegati pag.24,25,26). Il D10 comprende le particelle 228 sub 2 e 236 sub 2 ed in questo caso la rendita è unica anche se presentano subalterni diversi ma entrambi graffiati, come se fosse un subalterno unico, mentre il fabbricato della particella 237 sub 2, ha una rendita a parte, di fatto è stato censito nella categoria A4, ma anch'esso presenta il subalterno 2 graffiato con la 228 e 236.

Comune di Carlentini (SR)
Catasto Terreni

| Foglio-particella | Qualità | Classe | Superficie ha | Reddito Dominicale | Reddito agrario |
|-------------------|----------------|--------|---------------|--------------------|-----------------|
| 66-22 AA | Pasc. Arborato | U | 0,4500 | 9,3 | 1,63 |
| 66-22 AB | Seminativo | 2 | 0,2045 | 8,45 | 1,9 |
| 66-24 | Seminativo | 3 | 3,0944 | 127,85 | 28,77 |
| 66-27 | Agrumeto | 4 | 0,2343 | 84,7 | 33,88 |
| 66-30 | Seminativo | 3 | 0,3223 | 13,32 | 3 |
| 66-32 | Seminativo | 3 | 0,1136 | 4,69 | 1,06 |
| 66-89 | Agrumeto | 4 | 0,5078 | 84,70 | 33,88 |
| 66-90 AA | Seminativo | 2 | 0,9863 | 56,03 | 12,73 |
| 66-90 AB | Pascolo | 2 | 0,7341 | 4,17 | 1,14 |
| 66-90 AC | Pasc. Arb. | U | 0,1556 | 32,1 | 5,62 |
| 66-124 AA | Seminativo | 3 | 0,1983 | 8,19 | 1,84 |
| 66-124 AB | Pascolo | 2 | 0,0123 | 0,07 | 0,02 |
| 66-124 AC | Pascolo Arb. | U | 0,0174 | 0,36 | 0,06 |
| 66-165 AA | Uliveto | 2 | 0,1163 | | 4,5 |
| 66-165 AB | Pascolo | | 1,4838 | | 2,3 |
| 66-165 AC | Agrumeto | 3 | 0,4239 | 151,06 | 61,3 |
| 66-166 AA | Seminativo | 3 | 0,4077 | 16,84 | 3,79 |
| 66-166 AB | Pasc. Arborato | 3 | 0,0003 | 0,01 | 0,01 |
| 66-257 | Pasc. Arborato | U | 1,5537 | 32,1 | 5,62 |
| 66-259 | Pasc. Arborato | U | 0,8073 | 16,68 | 2,92 |
| 66-260 | Pasc. Arborato | U | 2,8016 | 57,88 | 10,13 |
| 66-261 | Pasc. Arborato | U | 0,0055 | 0,11 | 0,02 |
| Totale Superfici | | | HA 14,6310 | € 708,50 | € 216,10 |

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



| Catasto Fabbricati | | | | | |
|--------------------|-----|-----------|--------|--------------------|-----------|
| Foglio-particella | SUB | Categoria | Classe | Consistenza (vani) | Rendita |
| 66-228 | 2 | D/10 | | | € 1288,00 |
| 66-236 | 2 | D/10 | | | € 1288,00 |
| 66-237 | 5 | A/4 | 3 | 4 | € 130.15 |

E' presente inoltre un rudere nella particella 30 privo di tetto e di collegamenti alle varie utenze, quindi non dovrà essere censito al catasto e non incorrere a nessuna sanzione. ***Da precisare che le particelle inserite nell'atto di pignoramento hanno subito delle variazioni oggettive, visto che c'è stato un aggiornamento catastale nel nuovo catasto terreni e nel nuovo catasto urbano per la presenza di fabbricati fantasma adesso regolarizzati.***

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dai sopralluoghi effettuati si evincono manufatti costruiti in epoche diverse, tutti censiti nel N.C.E.U. Dai vari passaggi di proprietà si rileva che i fabbricati sono stati costruiti in epoca ante-67, quindi regolari urbanisticamente, mentre risultano due fabbricati costruiti in epoca post-67, il deposito mangimi vicino al silos e la tettoia destinata a stalla. Dalle orto-foto si rileva che la tettoia-stalla è stata costruita tra il 2003-2006 (Vedasi allegati a pag.21,22,23). ***Da precisare che il piano paesaggistico è stato redatto in adempimento alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come modificate dai D.lgs. 24 marzo 2006, n.157 e D. lgs. 26 marzo 2008, n. 63.***

Da indagini effettuate all'ufficio urbanistica di Carlentini (Sr), non risultano concessioni, licenze edilizie e concessioni in sanatoria (vedasi allegato pag.27-31). L'area, oggetto di perizia ricade in zona E, verde agricolo, con vincolo di tutela negli ambiti 14-17, (Vedasi allegati pag.28-29-45).

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Gli immobili costruiti dopo il 1967 possono essere sanati con l'articolo 36 del DPR n.380/2001, ex articolo 13 della legge n.47 del 1985, pagando il doppio degli oneri concessori per un importo che non sia inferiore ad euro 516.

I fabbricati possono essere regolarizzati, visto l'area asservente, e le disposizioni del piano regolatore. Se l'immobile viene acquistato da un imprenditore agricolo, l'imprenditore agricolo dovrà pagare gli oneri senza che vengono pagati due volte.

Oneri sui fabbricati abusivi

Contributo sul costo di costruzione 2018:

Il costo di costruzione dopo essere stato aggiornato (fonti Istat) viene fissato intorno agli euro € 249/mq.

Deposito mangimi: superficie residenziale mq 35

contributo costo di costruzione calcolato con tabella parametrica= **€ 47,45**

contributo su oneri di urbanizzazione secondaria € 1,18/mc

Superficie lorda mq 35

Volume vuoto per pieno mq 35 x h. 4,00= mc 140

Contributo oneri di urbanizzazione € 1,18 x 140=€ 165,20+

oneri costo di costruzione..... €47,45=

Oneri totali.....**€ 212,65 quindi € 516,00**

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Tettoia stalla:superficie mq 342,18

contributo costo di costruzione calcolato con tabella parametrica=€ 354,63

Superficie lorda mq 342,18

Volume vuoto per pieno mq 342,18 x h. 3,20= mc 1094,50

Contributo oneri di urbanizzazione € 1,18 x 1094,50= € 1.291,51+

oneri costo di costruzione.....€ 354,63=

Oneri totali.....€ 1.646,14

Sanzione € 1.646,14

Oltre a questi costi si inserisce anche l'onorario del tecnico che deve produrre elaborati grafici e redarre relazione tecnica più diritti di segreteria per un costo forfettario di € 1.600,00.

TOTALE COSTO SANATORIA

€ 516,00+ € 1.646,14 + 1.600,00= € 3.762,14 che si arrotonda a € 3.762,00

Dicesi euro tremilasettecentosessantadue/00.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it





REGOLARITA' POZZI

Dall'atto di vendita si riscontra pozzo dichiarato al genio civile, ed inoltre altro presente nella particella 165 (Vedasi allegati pag.39-40).

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



FORMALITA'

I cespiti presentano atto di pignoramento al registro generale n.15101, registro particolare n.114453 sulle particelle 24,26,27,28,29,30,32,89,90,124,165,166,184,22. Non risultano altre formalità pregiudizievoli sui cespiti oggetto di stima. ***Da precisare che alcune particelle hanno subito delle variazioni oggettive, 22, 24, 27, 30, 32, 89, 90, 124, 165, 166, 237 (ex 26), 257 (ex 26), 258, 259 (ex 184), 260 (ex 28), 261, 228 (ex 28) del foglio 66 di Carlentini (Sr), dopo l'atto di pignoramento. Possiamo anche confermare che gli immobili sono in possesso del convenuto, il Sig.re [REDACTED] e che la proprietà risulta 1/1.***

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



STIMA IMMOBILIARE

Prima di procedere con le operazioni di stima dei cespiti pignorati, la scelta della metodologia delle valutazioni si basa sul valore di mercato, usando come parametri di riferimento i valori agricoli di mercato rapportati ai valori agricoli medi 2017 (vedasi allegati pag.69-71) e ai valori dell'INEA anno 2015. La stima per capitalizzazione dei redditi non viene inserita perché occorre la ricognizione di dati sulle produzioni lorde vendibili delle aziende limitrofe con i costi effettivi sostenuti e inoltre calcolare il saggio d'interesse più congruo, cosa alquanto difficile per la complessità e la difficoltà dell'operazione, pertanto si ricorre al valore di mercato con il procedimento sintetico. Nella stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato il perito deve giudicare la quotazione che il fondo deve potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima. E' quindi indispensabile la conoscenza del mercato, cioè dell'insieme delle contrattazioni verificatosi per fondi simili e giunte a buon fine. Occorre cioè che si verificano le seguenti condizioni:

- che esistono fondi simili che siano stati di recente oggetto di compravendita.
- che di questi fondi simili si conoscono i prezzi di vendita ed i relativi parametri.

Detto questo si adatterà il procedimento sintetico con la comparazione diretta tra il fondo da stimare e i fondi simili presi per confronto sulla base di un parametro comune, viene così applicata la nota e fondamentale equazione:

$$\Sigma V_m: \Sigma p = V_m:p$$

ΣV_m = sommatoria dei prezzi di mercato relativi ai fondi simili presi per confronto

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Σp = sommatoria dei parametri relativi agli stessi fondi simili

V_m = valore ordinario del fondo oggetto di stima

p =parametro usato per il confronto.

Il valore ordinario si ottiene da: $V_m = \frac{\Sigma V_m \times p}{\Sigma p}$

Dal valore ordinario possono essere utilizzati dei parametri di seguito riportati ove è possibile “modulare” il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il lotto come descritto in epigrafe è rappresentato dalle particelle. Applicando la formula ne viene fuori il valore di mercato delle superfici coltivate rilevate da indagini di mercato sui luoghi e confrontati con i valori agricoli medi 2017 e i valori dell'Inea 2015 i valori si attestano come si riporta in tabella, valori congrui per la tipologia d'azienda.

| P.Ila | Qual. | ha | Val. ha | Valore | Acces | Es | Stato veg. | Ubicaz. | V.finale |
|-------------|-------------------|--------|-----------|--------|-------|----|------------|---------|----------|
| 66-22 AA | Pasc. Arborato | 0,4500 | 6.000,00 | 2700 | | 1 | 1 | 1 | 2700 |
| 66-22 AB | Pasc. Arborato | 0,2045 | 6.000,00 | 1227 | | 1 | 1 | 1 | 1227 |
| 66-24 | Seminativo | 3,0944 | 10.000,00 | 30944 | | 1 | 1 | 1 | 30944 |
| 66-27 | Pasc. Arborato | 0,2343 | 6.000,00 | 1405,8 | | 1 | 1 | 1 | 1405,8 |
| 66-30 | Seminativo | 0,3223 | 10.000,00 | 3223 | | 1 | 1 | 1 | 3223 |
| 66-32 | Seminativo | 0,1136 | 10.000,00 | 1136 | | 1 | 1 | 1 | 1136 |
| 66-89 | Pasc. Arborato | 0,5078 | 10.000,00 | 5078 | | 1 | 1 | 1 | 5078 |
| 66-90 AA | Seminativo | 0,9863 | 10.000,00 | 9863 | | 1 | 1 | 1 | 9863 |
| 66-90 AB | Pascolo | 0,7341 | 6000,00 | 4404,6 | | 1 | 1 | 1 | 4404,6 |

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



| | | | | | | | | |
|---------------|-------------------|--------|-----------|---------|---|---|---|------------|
| 66-90 AC | Pasc. Arb, | 0,1556 | 6000,00 | 933,6 | 1 | 1 | 1 | 933,6 |
| 66-124 AA | Seminativo | 0,1983 | 10.000,00 | 1983 | 1 | 1 | 1 | 1983 |
| 66-124 AB | Pascolo | 0,0123 | 6.000,00 | 73,8 | 1 | 1 | 1 | 73,8 |
| 66-124 AC | Pascolo Arb. | 0,0174 | 6.000,00 | 104,4 | 1 | 1 | 1 | 104,4 |
| 66-165 AA | Uliveto | 0,1163 | 12.000,00 | 1395,6 | 1 | 1 | 1 | 1395,6 |
| 66-165 AB | Pascolo | 1,4838 | 6.000,00 | 8902,8 | 1 | 1 | 1 | 8902,8 |
| 66-165 AC | Agrumeto | 0,4239 | 25.000,00 | 10597,5 | 1 | 1 | 1 | 10597,5 |
| 66-166 AA | Seminativo | 0,4077 | 10.000,00 | 4077 | 1 | 1 | 1 | 4077 |
| 66-166 AB | Pasc. Arborato | 0,003 | 6.000,00 | 18 | 1 | 1 | 1 | 18 |
| 66-257 | Pasc. Arborato | 1,5537 | 6.000,00 | 9322,2 | 1 | 1 | 1 | 9322,2 |
| 66-259 | Pasc. Arborato | 0,8073 | 6.000,00 | 4843,8 | 1 | 1 | 1 | 4843,8 |
| 66-260 | Pasc. Arborato | 2,8016 | 6.000,00 | 16809,6 | 1 | 1 | 1 | 16809,6 |
| 66-261 | Pasc. Arborato | 0,0055 | 6.000,00 | 33 | 1 | 1 | 1 | 33 |
| Valore finale | | | | | | | | 119.075,70 |

Dalla tabella oltre i valori sono inseriti i coefficienti che rettificano i valori di mercato ordinari affinché si arrivi al giusto valore.

| | | | |
|---|---|--|--|
| Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9 | Esposizione buona 1,00 normale 0,95 carente 0,9 | Stato vegetativo ottimo 1,00 buono 0,9 sufficiente 0,8 mediocre 0,7 | Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90 |
|---|---|--|--|

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Stima dei fabbricati

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del valore di mercato significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Tale probabile prezzo dipende dalle caratteristiche del fabbricato e quindi dalla domanda (numero di soggetti interessati all'acquisto) e dall'offerta (numero di fabbricati simili messi in vendita). Un'offerta scarsa, a fronte di una domanda abbondante, determina elevate quotazioni di mercato anche per immobili di qualità modesta; viceversa, un'offerta abbondante determina quotazioni di mercato contenute anche per immobili di una certa qualità.

Un giudizio di stima del valore di mercato può essere oggettivamente espresso, indipendentemente dal procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per i fabbricati simili a quello da stimare.

Il procedimento sintetico, si basa sul confronto diretto, sulla base di un parametro comune, tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili. Si applica quindi la nota e fondamentale proporzione:

$$\Sigma V_m: \Sigma p = V_m:p$$

ΣV_m = sommatoria dei prezzi di mercato reali e recenti a fabbricati simili presi per confronto

Σp = sommatoria dei parametri relativi alla consistenza dei fabbricati simili presi a confronto;

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



V_m = valore di mercato ordinario del fabbricato oggetto di stima;

p = parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima.

Il valore ordinario si ottiene da: $V_m = \frac{\sum V_m}{\sum p} \times p$

$$\sum p$$

Il rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato e la sommatoria dei parametri è il valore unitario ordinario (o medio) di mercato (€/mq, €/mc ecc.):

$$V_u = \frac{\sum V_m}{\sum p}$$

Pertanto il valore di mercato del fabbricato con procedimento sintetico risulta da:

$$V_m = V_u \times p$$

Determinazione della consistenza

I parametri tecnici correttamente usati per la stima dei fabbricati sono:

-la superficie commerciale;

Sul piano operativo le fasi della stima sono quindi le seguenti:

-determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

determinazione del valore unitario.

-la superficie utile o netta calpestabile;

-il volume vuoto per pieno:

-il numero di vani utili.

La superficie commerciale è il parametro normalmente usato nella compravendita dei fabbricati



ed è quindi il parametro normalmente usato nelle stime; è anche il parametro ufficialmente adottato dal catasto per fini fiscali.

La superficie commerciale è data dalla superficie dell'unità immobiliare comprendendo i muri (superficie lorda residenziale) più la superficie lorda delle pertinenze. A queste ultime si applicano i coefficienti di riduzione riportati nella tabella qui sotto riportata.

I coefficienti da applicare dipendono dall'utilizzo della superficie. Al riguardo possiamo distinguere diversi casi.

-La superficie residenziale, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta abitabile, camera, cucina, corridoi ecc.).

-Le pertinenze a servizio diretto, collegate alla superficie residenziale. Possono essere esterne, come balconi e le terrazze, o interne, come le soffitte, le taverne e i box al piano interrato delle ville a schiera.

-Le pertinenze a servizio indiretto, come le cantine o le soffitte non collegate con l'unità immobiliare;

-La superficie scoperta come i giardini a uso esclusivo di pertinenza di villette a schiera o di appartamenti al piano terreno. La determinazione della consistenza in base alla superficie commerciale non è una semplice operazione di misura, ma contiene già un giudizio di stima in merito alle parti che compongono il fabbricato.

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Si pone infatti uguale a 1 (100%) il valore della superficie residenziale e si determina in proporzione il valore delle parti accessorie.

| Tab. Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale | |
|--|--------------|
| Tipo di superficie | % |
| Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni | 100 |
| Muri perimetrali interni | 50 |
| Cantine, soffitta (locali di sgombero) | 20-35 |
| Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto) | 50 |
| Balconi o terrazzi scoperti | 30-35 |
| Balconi coperti | 30-50 |
| Balconi coperti con divisorii laterali in muratura | 50 |
| Verande, logge | 65-90 |
| Giardino (di proprietà esclusiva) | 1-5 |

Detto questo si adotta il procedimento sintetico per la stima, pertanto, da indagini di mercato immobiliari presso le agenzie immobiliari di Carlentini (Sr), ed i valori Omi dell'agenzia delle entrate, si rileva un valore medio di mercato ordinario come da tabella riferito alla superficie commerciale per la tipologia costruttiva nelle zone agricole. Visto lo stato di conservazione dei cespiti si attribuisce un coefficiente di vetustà che riporta allo stato ordinario i valori di mercato.

Dott. Agronomo Alma Rosario
 Via Riesi n.4,96100 Siracusa
 Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Qui di seguito vengono riportati in tabella le superfici nette, commerciali e i coefficienti di vetusta più appropriati al fine poi di ottenere il valore finale.

| FABBRICATI STRUMENTALI | | | | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------|---------------|-------------------------|---------|------------|
| P.IIa/Sub | Porzioni | Sup. netta | Superf. comm. | Valore di mercato/mq | Vetustà | V. finale |
| 228/2 | A -Tettoia stalla | | 342,1844 | 70,00 | 0,60 | 14.371,744 |
| 228/2 | B-Tettoia paglia | | 175,1814 | 30,00 | 0,60 | 3.153,26 |
| 228/2 | C-Deposito mang. | 28,4385 | 35,3335 | 200,00 | 1 | 7.067,00 |
| 228/2 | D-Piattaforma | | 30,4340 | 3,00 | 1 | 149,00 |
| 228/2 | E-Tettoia macch. | | 34,5099 | 30,00 | 0,60 | 621,1782 |
| 228/2 | F-Ricovero anim. | 57,548 | 132,2089 | 200,00 | 0,30 | 7.932,534 |
| 228/2 | G-Ricovero anim. | 43,337352.7 | | | | |
| 228/2 | H-Deposito | 25,4361 | 40,3272 | 200,00 | 0,30 | 2.419,632 |
| 228/2 | I-Laborat. latte | 31,2761 | 52,78 | 200,00 | 0,90 | 9.500,40 |
| 228/2 | L-Dep. attrezzi. | 42,528 | 52,78 | 200,00 | 0,30 | 3.166,80 |
| 30 | Rudere | 42,7576 | 51,016 | 200,00 | 0,50 | 5.101,60 |
| Totale valore | | | | | | 53.483,15 |
| ABITAZIONE | | | | | | |
| 237/5 | M | 145145 | 123,788 | 600 | 1 | 74.272,8 |
| 237/5 | N | 49,822 | | 600 | 1 | |
| 237/5 | O | 16,3524 | | 600 | 1 | |
| 237/5 | P | 7,3096 | | 600 | 1 | |
| 237/5 | Q | 37,5213 | | 600 | 1 | |
| 237/5 | R | 8,6873 | | 600 | 1 | |
| 237/5 | Corte | | 50 | | | |
| Totale valori fabbricati | | | | | | 127.755,95 |

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Per completare il quadro delle dotazioni immobilizzate nell'azienda agraria si rilevano silos utilizzati come serbatoi di mangimi, pertanto verranno stimati utilizzando il prezziario regionale dell'agricoltura della regione Sicilia.

I silos presenti risultano tre per una cubatura di 14 cada-uno quindi un volumetria di mc 42. Qui di seguito viene riportato il listino prezzi.

F.13 Sili per stoccaggio mangimi e granaglie - Vasche refrigeranti

F.13.1

Sili realizzati in elementi prefabbricati di fibra di vetro con resine sintetiche, uniti tra loro mediante bullonatura e mastice, di forma ovoidale, predisposti per la caricazione pneumatica, estrazione a coclea o manualmente a caduta. Completati di sostegni metallici zincati da fissare su plinti, di scala di accesso alla parte superiore del tetto del silo, di obl. di carico e di ispezione e di spie di livello. In opera da:

72

Articolo DESCRIZIONE

Unità di Misura

COSTO (Euro)

| | |
|--|-----------------|
| F.13.1.1 - q.li 30 a q.li 40, da mc 5,00 a mc 6,70 €/cad. | 1.800,00 |
| F.13.1.2 - q.li 50 a q.li 60, da mc 8,30 a mc 9,90 €/cad. | 2.000,00 |
| F.13.1.3 - q.li 70 a q.li 80, da mc 12,00 a mc 13,30 €/cad. | 2.300,00 |
| F.13.1.4 - q.li 90 a q.li 100, da mc 15,00 a mc 16,60 €/cad. | 2.600,00 |

Considerato che ogni silos ha un volume di 14 mc si attribuisce un valore cad/uno di **€ 2.450,00**.

Avremo pertanto $€ 2450,00 \times 3 =$ **€ 7.350,00**

Visto lo stato di usura, perchè non sono di nuova costruzione si attribuisce un coefficiente di vetusta di 0,80.

Dal valore € 7.350 x 0,80= avremo € 5.880,00

Dicesi Euro cinquemilaottocentoottanta/00

Dott. Agronomo Alma Rosario

Via Riesi n.4,96100 Siracusa

Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



Conclusioni

Considerato lo stato degli scarichi dei reflui, dell'azienda zootecnica e dell'abitazione, visto le nuove normative in atto, verranno detratti degli scomodi al valore finale dei cespiti ovvero del lotto, al fine dell'adeguamento, pertanto si utilizzerà una percentuale del 3% che verrà detratto dal valore venale finale delle particelle pignorate oggetto di valutazione.

Valore VENALE AL LORDO DEI COSTI

€ 119.075,70+127.755,95+€ 5.880,00=€ 252.711,65

arrotondato a € 252.712,00

Dicesi Euro duecentocinquantaduemilasettecentododici/00

Valore VENALE AL NETTO DEI COSTI

€ 252.711,65x 0,03= 7.581,3495

€ 252.711,65- € 7.581,3495= € 245.130,3005

Riepilogo costi € 3.762,00 (Costi di urbanizzazione)

€ 245.130,3005-

€ 3.762,00=

€ 241.368,3005

Arrotondato a € 241.368,00

€ 241.368,00 (Dicesi Euro duecentoquarantunomilatrecentosessantotto/00)

Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



[REDACTED]

Avendo esperito l'incarico il sottoscritto C.T.U. rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia e l'incarico affidato.

Siracusa 05/03/2018

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Rosario Alma



Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4,96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it



MARCA DA EURO
 Ministério da Economia
 e das Finanças
 €16,00
 56161/00
 PROPOSTA Nº
 000077777
 00074304
 27/09/2013 19:07:11
 556042470716207
 IDENTIFICATIVO 01121117507811
 0 1 12 13240 781 1

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato le operazioni peritali giorno 18 luglio di martedì alle ore 9,30 del c.a. Per luoghi erano presenti l'avvocato Elicia Macconzone per la parte convenuta insieme al consulente tecnico di parte il Dott. ing. Agostino Paolo Giuseppe Fontana. Le operazioni peritali sono consistite in misurazioni dei fabbricati utilizzando disto laser e reportati politicamente in separati fogli. Sono state inoltre scattate fotografie digitali sempre dei fabbricati oggetto di perizia. I disegni sono esenti nel nuovo atesto urbano al foglio 66 particella n. 236 sub 1 e particella 227 sub 1-2-3. Le stesse particelle sono state oggetto di verifica peraltro venivano acquisite ed identificate per una corretta valutazione delle stesse. Si informa, inoltre, che nei luoghi era presente il convenuto Sig. [redacted] che lo pagano l'acaso sui luoghi. Le operazioni



pentoli si riuniscono a dare le destinazioni per di
La procedura esecutiva ha espropriato altri cespiti
de consistono in tenere coltivati a pascolo,
I lavori sono iniziati alle ore 9,30 e sono
terminati alle ore 13,30.

Letto firmato e sottoscritto Corbentini (Padagga).

C.T.U.

Rosario Rina

Il sottoscritto Dott. Apollonio Rosario Rina giorno 12
del mese di febbraio alle ore 9,30 procedeva con le operazioni
pentoli comunicate alle parti tramite porta controllata
e porta ordinaria. Nei luoghi non era presente
il curatore, il Sig. [redacted] il suo
legale, ed il consulente tecnico di parte,
ma invece presente il fratello del curatore
che ha permesso il proseguo delle operazioni
pentoli. Le operazioni pentoli sono consistite
in rilievi fotografici dei cespiti e misurazione
del fabbricato presente nella porta alla 90.

Le operazioni pentoli sono terminate alle
ore 13,30. Letto firmato e sottoscritto.

Padagga 12-02-2018

C.T.U.

Rosario Rina

