

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.251/2016

PROMOSSA DAL

DOTT. [REDACTED]

CONTRO IL SIG.RE

[REDACTED]

G.E. DOTT.SSA CULTRERA CONCITA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

DOTT. AGRONOMO ALMA ROSARIO



INDICE

Incarico.....	pag.3
Attività preliminari.....	pag.4
Identificazione dei due lotti.....	pag.5
Stima immobiliare.....	pag.9-12
Conclusioni.....	pag.13-14

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



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 nuovamente nominato C.T.U. per una perizia integrativa, nella procedura esecutiva n.251-2016, procedura immobiliare promossa dal Dott. Lanteri Gesualdo, contro il Sig.re [REDACTED] La perizia integrativa era stata assegnata dal giudice esecutivo, la Dott.ssa Salamone Chiara, il 16-01-2020. Il G.E. è stato sostituito recentemente dalla Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina. Visto la pandemia da covid19, l'udienza di vendita è stata molte volte rinviata, pertanto lo scrivente C.T.U. aveva inizialmente chiesto una proroga che è stata accolta dal G.E., ma la relazione tecnica non è stata depositata, nei termini previsti, per motivi di posticipazione dell'udienza di vendita, come prima spiegato in epigrafe.

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



ATTIVITÀ PRELIMINARI

Il sottoscritto C.T.U. aveva già stimato gli immobili rappresentati da terreni e fabbricati, ma inseriti in unico lotto, ma visto l'ammontare del valore pignorato questo ha determinato la richiesta, da parte del procuratore legale della parte convenuta e successive modifiche, della possibilità di dividere il compendio pignorato. Il G.E., la Dott.ssa Salamone Chiara, pertanto, chiamava nuovamente in causa il C.T.U. al fine di procedere con una perizia integrativa. Detto questo, lo scrivente C.T.U. attraverso un'attenta analisi e studio comprovava la fattibilità della richiesta e si apprestava a redigere una perizia integrativa assegnando all'intero compendio pignorato due lotti con relativo valore venale. Tale criterio di valutazione ha rispettato il principio della continuità delle particelle catastali, senza pregiudicare il valore complessivo, determinato nella precedente relazione tecnica, a causa delle riduzioni delle superfici agricole, inserite nel contesto dall'azienda agricola e zootecnica.

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



IDENTIFICAZIONE DEI DUE LOTTI

Come prima specificato, l'intera azienda è stata suddivisa in due lotti e non in più lotti, per evitare la frammentazione dell'azienda agricola zootecnica, che porterebbe ad una diminuzione dei valori venali di mercato delle singole particelle. (Vedasi relazione precedente per eventuali dettagli).

Il primo lotto, quindi, sarà costituito dalle seguenti particelle del foglio 66 di Carlentini (Sr) ed è rappresentato da fabbricati e terreni:

27-30-89-90-124-228-236-237-257-259-260-261

Riguardo all'identificazione degli immobili dei fabbricati si fa riferimento al catasto, precisamente al catasto fabbricati, pertanto, la particella 228 sub 2 risulta unita alla p.la 236 sub 2 e alla p.la 237 sub 4 e che sono stati inclusi in un'unica unità immobiliare compresa di aree di pertinenza, categoria D10, cioè fabbricati strumentali al servizio dell'azienda agricola zootecnica, mentre la particella 237 sub 5 fa parte dell'abitazione del conduttore ovvero del convenuto, censita come categoria A4. (Vedasi allegato precedente). Da aggiungere, però, che **la particella 258** ai terreni non risulta allineata con le particelle del catasto fabbricati. Quest'ultimo caso, però, non va inficiare sulla rendita complessiva delle due unità immobiliari censiti al catasto fabbricati.

Il secondo lotto, invece, sarà costituito dalla seguenti particelle del foglio 66 di Carlentini (Sr) ed è rappresentato solo da terreni:

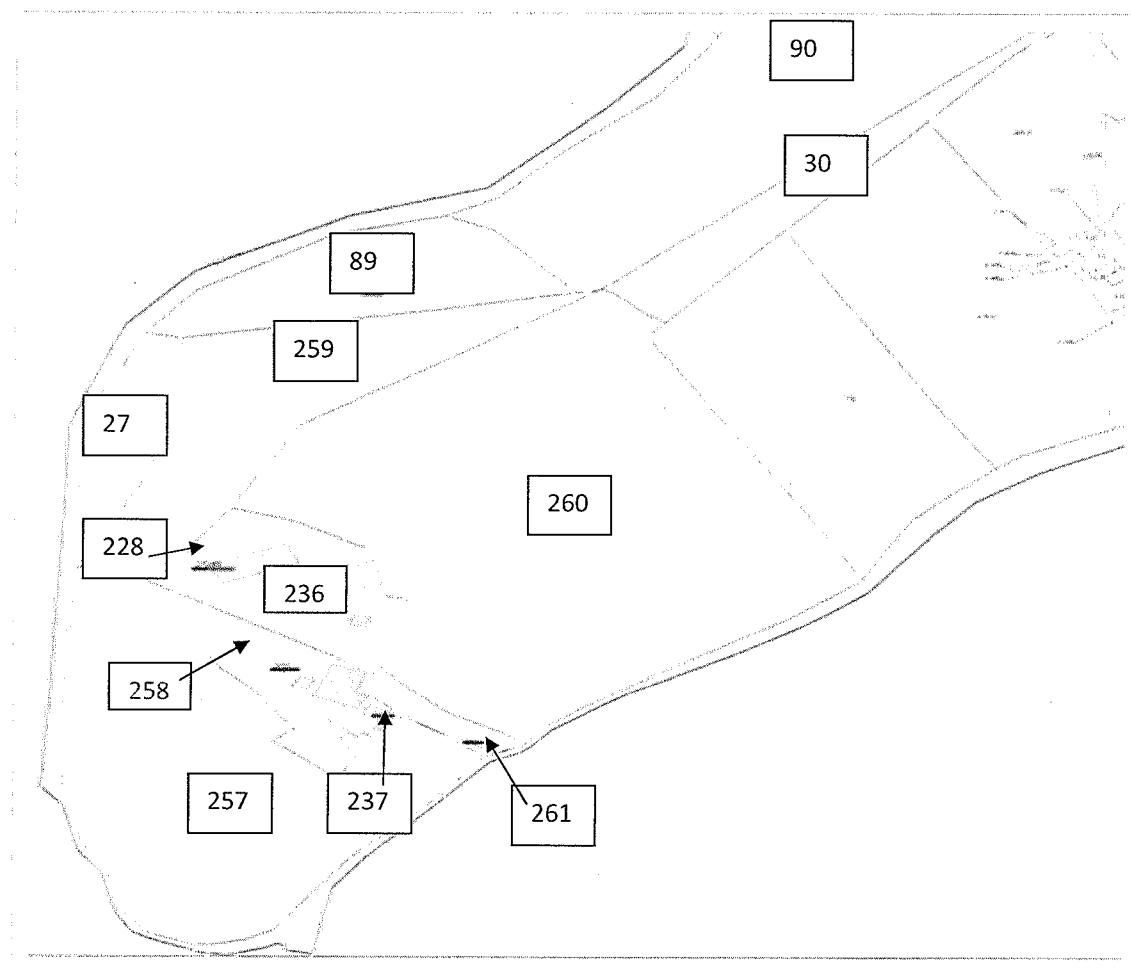
22-24-32-165-166

Ogni particella dei due lotti è compresa di eventuali servitù passive o attive e pertinenze o obblighi nascenti dai titoli di provenienza. (vedasi allegato precedente).

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

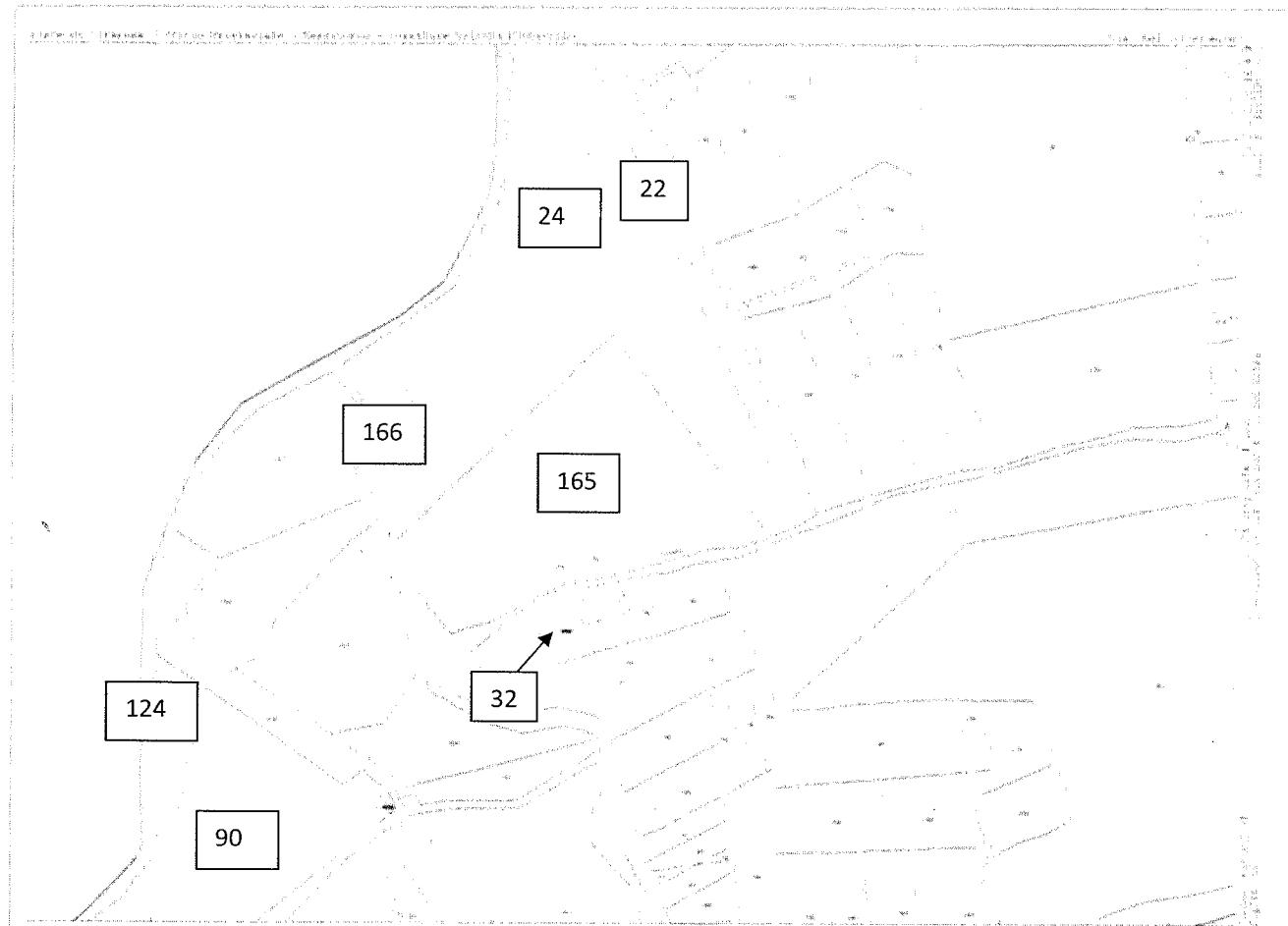
Qui di seguito sono riportati gli estratti di mappa dei due lotti con i rispettivi mappali castali

Estratto di mappa n.66 Carlentini (Sr)



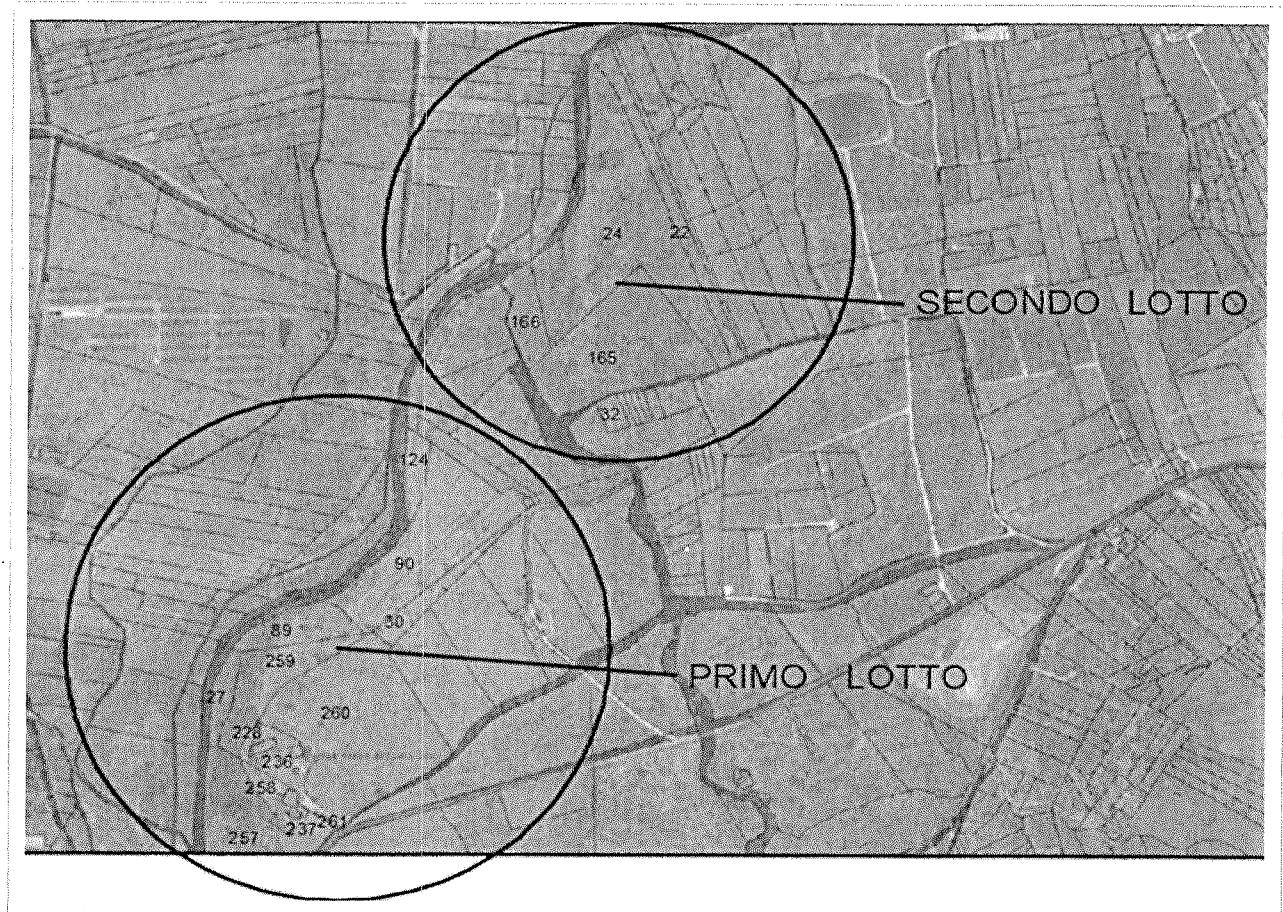
Dott. Agronomo Alma Rosario
Via Riesi n.4, 96100 Siracusa
Tel/Fax 0931758015-cell 3383680731-email r.alma@epap.conafpec.it

Estratto di mappa n.66 di Carlentini (Sr)



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

ORTOFOTO GOOGLE EARTH- FOGLIO CATASTALE N.66 CARLENTINI (SR)



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



STIMA IMMOBILIARE LOTTO 1

Vedasi relazione tecnica precedente

P.Illa	Qual.	ha	Val. ha	Valore	Acces	Es	Stato veg.	Ubica	V.finale
66-27	Pasc. Arborato	0,2343	6.000,00	1.405,8		1	1	1	1.405,80
66-30	Seminativo	0,3223	10.000,00	3.223,00		1	1	1	3.223,00
66-89	Pasc. Arborato	0,5078	10.000,00	5.078,00		1	1	1	5.078,00
66-90 AA	Seminativo	0,9863	10.0000,0	9.863,00		1	1	1	9.863,00
66-90 AB	Pascolo	0,7341	6000,00	4.404,60		1	1	1	4404,60
66-90 AC	Pasc. Arb,	0,1556	6000,00	933,60		1	1	1	933,60
66-124 AA	Seminativo	0,1983	10.000,00	1.983,00		1	1	1	1.983,00
66-124 AB	Pascolo	0,0123	6.000,00	73,80		1	1	1	73,80
66-124 AC	Pascolo Arb.	0,0174	6.000,00	104,40		1	1	1	104,40
66-257	Pasc. Arborato	1,5537	6.000,00	9.322,20		1	1	1	9.322,20
66-259	Pasc. Arborato	0,8073	6.000,00	4.843,80		1	1	1	4.843,80
66-260	Pasc. Arborato	2,8016	6.000,00	16.809,60		1	1	1	16.809,60
66-261	Pasc. Arborato	0,0055	6.000,00	33,00		1	1	1	33,00
Valore finale									€ 58.077,80

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

Accesso	Esposizione	Stato vegetativo	Ubicazione
buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	buona 1,00 normale 0,95 carente 0,9	ottimo 1,00 buono 0,9 sufficiente 0,8 mediocre 0,7	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

FABBRICATI STRUMENTALI						
P.Ia/Sub	Porzioni	Sup. netta	Superf. comm.	Valore di mercato/mq	Vetus tà	V. finale
228/2	A -Tettoia stalla		342,1844	70,00	0,60	14.371,7448
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.	43,7337352				
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	14,5145	123,788	600	1	€ 74.272,80
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

I valori di mercato così determinati, dei fabbricati, includono anche il valore delle aree di pertinenza così come rilevate dalla planimetria catastale. Le aree di sedime più quelle di pertinenza ammontano complessivamente a mq 7.574,933 circa.

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 (**vedasi allegato precedente, pag.25**), 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 $€ 7.350 \times 0,80 =$ avremo **€ 5.880,00**

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 $€ 7.350 \times 0,80 =$ avremo **€ 5.880,00**



STIMA IMMOBILIARE LOTTO 2

Vedasi relazione tecnica precedente

P.IIa	Qual.	ha	Val. ha	Valore	Acces	Es	Stato veg.	Ubica	V.finale
66-22 AA	Pasc. Arborato	0,4500	6.000,00	2700,00		1	1	1	2700,00
66-22 AB	Pasc. Arborato	0,2045	6.000,00	1227,00		1	1	1	1227,00
66-24	Seminativo	3,0944	10.000,00	30.944,00		1	1	1	30.944,00
66-32	Seminativo	0,1136	10.000,00	1136,00		1	1	1	1136,00
66-165 AA	Uliveto	0,1163	12.000,00	1395,60		1	1	1	1395,60
66-165 AB	Pascolo	1,4838	6.000,00	8.902,80		1	1	1	8902,80
66-165 AC	Agrumeto	0,4239	25.000,00	10.597,50		1	1	1	10.597,50
66-166 AA	Seminativo	0,4077	10.000,00	4077,00		1	1	1	4077,00
66-166 AB	Pasc. Arborato	0,003	6.000,00	18,00		1	1	1	18,00
Valore finale									€ 60.997,90

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

CONCLUSIONI

PRIMO LOTTO

Considerato lo stato degli scarichi dei reflui, dell'azienda zootechnica e dell'abitazione, visto le nuove normative in atto, in relazione al principio dell'adeguamento e dell'ordinarietà, verranno detratti degli scomodi al valore finale dei cespiti del primo lotto, pertanto si utilizzerà una percentuale del 3% che verrà decurtata dal valore finale come de equo calcolato:

Valore VENALE AL LORDO DEI COSTI

€ 58.077,80+ €127.755,95 + € 5.880,00=€ 191.713,75

Arrotondato a € 191.713,00

(Dicesi Euro centonovantunomilasettecentotredici/00)

Valore VENALE AL NETTO DEI COSTI

€ 191.713,75x 0,03= € 5.751,41

€ 191.713,75 - € 5.751,41= € 185.962,34

Riepilogo costi € 3.762,00 (Costi di urbanizzazione)

€ 185.962,34-

COSTI	€ 3.762,00=
	€ 182.200,34

arrotondato € 182.200,00

(Dicesi centoottantaduemiladuecento/00)

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



SECONDO LOTTO

Non essendoci nessun scomodo da detrarre il valore venale rimane invariato

Valore VENALE

€ 60.997,90

Arrotondato a € 60.998,00

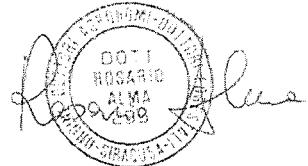
Dicesi Euro sessantamilanovecentonovantotto /00

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

Siracusa 28-12-2020

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