

1

15

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n°414/2012 R.G.Es.

Dott. Luca Gurrieri Giudice dell'Esecuzione immobiliare

Promossa da: MEDIO CREDITO ITALIANO S.p.A. contro MOTTA GIANFRANCO + 1

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PER LA STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL SIG.

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 29/Ottobre/2013.

**RELAZIONE DI STIMA**

Siracusa, li 23 OTT. 2014

il c.t.u.

dr. agr. Antonino Sessa

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 23 OTT 2014  
Il Funzionario Giudiziario  
Luciano Pisurito

**TRIBUNALE CIVILE di SIRACUSA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio relativa al procedimento esecutivo promossa da Medio Credito Italiano S.p.A. c/ \_\_\_\_\_ al n° 414/2012.

A seguito del procedimento esecutivo di cui all'oggetto il G.E. Dr. Luca Gurrieri presso il Tribunale Civile di Siracusa, disponeva la comparizione delle parti e del C.T.U. per l'udienza 28/02/2014 e affidava al c. t. u. nominato nella persona del sottoscritto dr. agr. Antonino Sessa, l'incarico di valutare i beni pignorati destinati alla vendita.

Dopo aver prestato giuramento e avvisato le parti, tramite fax per i ricorrenti procedenti e lettera raccomandata a. e r. per il debitore esecutato, le operazioni sono iniziate il 14 marzo 2014 e terminate il 17 settembre 2014, come risulta dai verbali allegati alla presente.

**PREMESSA:**

A seguito di atto di pignoramento immobiliare su istanza del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ rappresentata e assistita dall'Avv. Antonio Vannucci di Firenze, il C.T.U. veniva incaricato nella valutazione dei seguenti beni immobili di proprietà del debitore sig. \_\_\_\_\_ to a \_\_\_\_\_ 1 e residente a \_\_\_\_\_

- A) \_\_\_\_\_ di Carlentini, contrada ex fondo S. Ivo di ha. 5.70.55  
\_\_\_\_\_ di ha. 13,89 part. 661 di ha. 5.03.50  
\_\_\_\_\_ di ha. 10.15 part. 661  
\_\_\_\_\_ di ha. 0.40 part. 48  
\_\_\_\_\_
- B) Terreno sito in territorio di **Carlentini, contrada Falconello di ha. 9.05.47**, riportato all'ufficio provinciale del territorio di Siracusa al foglio di mappa **17: part. 661** di ha. 3.11.45 seminativo di 5° con il R.D. di euro 48,26 ed il R.A. di euro 11,26; **part.662** di are 13,89 seminativo di 5° con il R.D. di euro 2,15 ed il R.A. di euro 0,50;

part. 31 di ca. 51 fabbr. rurale, senza reddito; part. 32, porz. AA agrumeto 2°, di are 99,78 con il R.D. di euro 386,49 ed il R.A. di euro 154,60; porz. AB pascolo 2° di are 1,71 con il R.D. di euro 0,10 ed il R.A. di euro 0,03; porz. AC pascolo arb. di are 24,19 con il R.D. di euro 5,00 ed il R.A. di euro 0,87; part. 33, di are 7,60 fabbr. rurale, senza reddito; part. 34, porz. AA pascolo 2° di are 6,77 con il R.D. di euro 0,38 ed il R.A. di euro 0,10; porz. AB pascolo arb., di are 25,75 con il R.D. di euro 5,32 ed il R.A. di euro 0,93; part. 35, porz. AA Uliveto 1°, di are 7,99 con il R.D. di euro 8,05 ed il R.A. di euro 4,95; porz. AB pascolo di 2° di are 75,82 con il R.D. di euro 4,31 ed il R.A. di euro 1,17; porz. AC pascolo arb. di are 9,74 con il R.D. di euro 2,01 ed il R.A. di euro 0,35; part. 95 di are 1,65, fabbr. rurale, senza reddito; part. 172, pascolo arb. di are 97,40 con il R.D. di euro 20,12 ed il R.A. di euro 3,52; part. 506, seminativo 5° di ca. 55 con il R.D. di euro 0,09 ed il R.A. di euro 0,02; part. 555, porz. AA uliveto di 1° di are 6,25 con il R.D. di euro 0,97 ed il R.A. di euro 3,87; porz. AB, agrumeto 2° di ha. 1.96.69 con il R.D. di euro 761,86 ed il R.A. di euro 304,75; part. 559, porz. AA area adibita a corte, senza reddito; porz. AB, pascolo 2°, di are 7,02 con il R.D. di euro 0,40 ed il R.A. di euro 0,11.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Nel fondo sito in contrada "Falconello" agro di Carlentini, vi si accede dal centro urbano di Carlentini, dopo aver imboccato Via dei Prati; confina: a Nord con terre di Carlentini, a Sud con l'interpodere di Carlentini, ad Est con terre di Carlentini ed il cimitero di Carlentini, ad ovest con una stradella interpodere ed il centro urbano di Lentini.

4

È descritto nel N.C.T. del Comune di Carlentini, foglio di mappa 17, particelle: 661, 662, 31, 32, 33, 34, 35, 95, 172, 506, 555, ( ); per complessivi ha. 9.05.47, con il R.D. di euro 1.245,51 ed il R.A. di euro 487,03 e risulta intestato a **Motta Gianfranco** nato a Lentini il 23/06/1971.

Tutto il fondo si estende in un unico corpo da Nord a Sud, parte in pianura e parte in declivio con terrazzamenti naturali; il terreno di medio impasto è molto profondo; ricco di elementi minerali e di sostanza organica è in grado di ospitare piante arboree da frutta (agrumi, pomacee, ulivi, ecc.).

La situazione catastale non coincide con quella attuale, pertanto, la consistenza riunita per qualità e gruppi di colture risulta la seguente: **agrumeto: ha. 2.96.47; uliveto: ha. 0.14.24; seminativo: ha. 3.25.89; pascolo ar.to: ha. 1.57.08; pascolo: ha. 0.91.32; F.R.,+ corte: ha. 0.20.47.**

L'agrumeto è costituito da piante di diverse specie quali: tarocco, sanguinello ed ovale dell'età media di circa 30 anni al sesto a quince di m.3,50 ed in discrete condizioni vegeto-produttive.

L'irrigazione viene effettuata con l'acqua proveniente dal pozzo trivellato ubicato nella **particella 95 del foglio di mappa 17**, regolarmente autorizzato dall'ufficio del Genio Civile di Siracusa, come da istanza di concessione preferenziale del 12 dicembre 2002. Il suddetto pozzo la cui profondità è di m. 70 ha un portata di 5 lt/sec. in portata continua ed è provvisto di una elettropompa sommersa da HP 20, in grado di irrigare tutte le colture in atto praticate sul fondo.

Il fabbricato rurale ivi esistente ed ubicato nella **part. 33 del foglio di mappa 17** è costituito, a piano terra: da un salone, un vano soggiorno con annesso cucinino + soppalco, tettoia forno e tettoia ricovero attrezzi da lavoro per complessivi mq. 140,00; mentre a 1° piano: da un letto, bagno e terrazzo calpestabile per complessivi mq.88,00, in discrete condizioni di uso, manutenzione e stabilità.

Nelle adiacenze trovasi una tettoia ricovero macchine di mq. 80,00 con struttura portante in pilastri di ferro sagomato di cm. 10 x 10 e copertura in lamierino zincato.

Il suddetto terreno ricade nel P.R.G. del Comune di Carlentini all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E verde agricolo" ed assoggettata alle prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente sotto la lettera "A".

### **Valutazione degli immobili oggetto di pignoramento:**

Trattandosi di terreni agricoli e di fabbricati con caratteristiche di ruralità, a parere dello scrivente, per la ricerca del più probabile valore di mercato, i criteri di stima da seguire possono essere sintetici ed analitici.

Il metodo sintetico consiste nell'eseguire un confronto diretto tra il fondo oggetto della stima con altri fondi simili situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori di mercato.

Tale criterio rispecchia la logica della moderna dottrina estimativa e consiste nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato agricolo della zona o di zone aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene da stimare di cui siano noti i recenti valori di compravendita per risalire successivamente al prezzo medio per metro quadrato od ad ettaro di superficie.

Per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini per conoscere l'appetibilità sul mercato di Carlentini, al particolare momento della domanda e dell'offerta, parametri questi indispensabili nella formulazione del valore di mercato dei beni da stimare.

Nel metodo analitico, invece, si procede mediante la capitalizzazione dei redditi fruibili dall'azienda o da un terreno, attraverso il saggio di capitalizzazione mediante il quale è possibile riportare all'attualità il valore del bene in esame, applicando la seguente relazione:  $V = Bf/r$ , dove: ( $V$  = valore del fondo da stimare;  $Bf$  = beneficio fondiario o reddito netto del fondo da stimare;  $r$  = saggio di capitalizzazione).

Tale metodo non è applicabile al caso nostro, in quanto ci troviamo di fronte a piccoli fondi al di sotto della minima unità colturale; di conseguenza con una produzione lorda vendibile negativa, parametro necessario per il calcolo del beneficio fondiario. Il metodo adattabile al caso in esame, pertanto, rimane quello sintetico di stima.

Dalle indagini eseguite in zona è scaturita una serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza degli immobili in oggetto, hanno fornito il valore medio di mercato più probabile dei beni in esame oggetto di pignoramento.

Applicando, pertanto, i suddetti parametri si avranno i seguenti valori di mercato:

-per quanto riguarda i terreni in contrada "Falconello" agro di Carlentini, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sono riscontrati i seguenti valori per le colture in atto: per l'agrumeto un valore agricolo medio di € 35.000,00/ha; per l'uliveto un valore agricolo medio di € 9.000,00/ha.; per il seminativo un valore agricolo medio di € 7.500/ha.; per il pascolo un valore agricolo medio di € 4.200,00/ha.; per il fabbricato rurale al servizio del fondo un valore agricolo medio euro 650,00/mq.; per la tettoia ricovero macchine un valore agricolo medio di € 200,00/mq.

Applicando , pertanto tali valori medi per le rispettive superfici, si avrà:

- 1) -
- 2) Terreno in contrada Falconello agro di Carlentini, cosi distinto:
 

a) Agrumeto: ha. 2.96.47 x € 35.000/ha. =	€	103.765,00
b) Uliveto: ha. 0.14.24 x € 9.500/ha. =	€	1.353,00
c) Seminativo: ha. 3.25.89 x € 9.000/ha. =	€	29.330,00
d) Pascolo: ha. 2.48.40 x € 4.500/ha. =	€	11.178,00
e) Fabbricato rurale: mq. 228 x € 650/mq. =	€	148.200,00
f) Tettoia ricovero macchine: mq.80 x € 200/mq.=	€	16.000,00
per complessivi:.....		<b>€ 309.826,00</b>

**CONCLUSIONI:**

Il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. Motta Gianfranco, è pari ad

**Euro 331.811,00**, cosi distinti:

- Terreno in contrada "Falconello" esteso: **Ha.9.05.47**, pari ad: **euro 309.826,00**

Tanto, ad espletamento dell'incarico ricevuto.

si allegano alla presente:

- 1- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini;
- 2- .. . ;
- 3- Estratto di mappa dei terreni di contrada "Falconello";
- 4- Planimetria dei fabbricati esistenti;
- 5- Visure catastali dei terreni oggetto di pignoramento;
- 6- N° 7 foto dei luoghi;
- 7- Verbale dei sopralluoghi;
- 8- Nota delle competenze e delle spese spettanti al c. t. u.

Siracusa, 20 ottobre 2014

Il c.t.u.

dr. agr. Antonino Sessa  
*Antonino Sessa*  
DOTT.  
ANTONINO SESSA  
C.T.U.  
CIRCOLO GIUDIZIARIO  
SIRACUSA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 23 OTT 2014  
Il Funzionario Giudiziario  
Luciano Maritto