



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n° 157/2012

promosso dalla [REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Mangano Fabio Salvatore

C.T.U.:

Dott. Agronomo

Speranza Carmelo Paolo

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per incarico di stima conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa dott. Mangano Fabio Salvatore, relativa al procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n° **157/2012** di Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari, promosso dalla Cooperativa agricola Aurora, ricorrente principale, contro [REDACTED]



PREMESSA

Il sottoscritto dott. agronomo Carmelo Paolo Speranza, nato a Noto (SR) il 28/02/1979, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con timbro n° 374, residente a Noto (SR) in via Tommaso Fazello n° 194 (C.F. SPRCML79B28F943U / P. IVA 01753440898), con ordinanza del 27/12/2012, notificata in data 10/01/2013, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice Mangano dott. Fabio Salvatore, per l'Esecuzione Immobiliare promossa dalla **Cooperativa agricola Aurora** con sede a Pachino (SR) in C.da Scivolaneve s.n.c. (P.IVA 00183550896), in persona del Presidente *pro-tempore* [REDACTED] rappresentata e difesa dal legale dott. Campisi Antonino, elettivamente domiciliata a Siracusa in viale Zecchino n° 156 presso lo studio dell'avv. Aliffi Silvio, contro il sig. [REDACTED]



Il giorno 05/02/2013, davanti al Giudice delle Esecuzioni, il sottoscritto C.T.U., prestando regolare giuramento di rito, è stato incaricato di redigere la relazione di stima e di depositarla in cancelleria, inviandone copia a ciascuno dei creditori precedenti e intervenuti e al debitore, almeno 45 giorni prima dell'udienza del 11/06/2013.

I quesiti ai quali si richiede di rispondere sono i seguenti:

- 1) *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;*
- 2) *fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;*
- 3) *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;*
- 4) *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;*
- 5) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di de-*



stinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- 7) *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;*
- 8) *accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.*

Nel mandato, si invita inoltre il sottoscritto a controllare, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. (l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati ed effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

IMMOBILI PIGNORATI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'

Con atto di pignoramento immobiliare, l'Ufficiale Giudiziario addetto alla Sez. Distaccata del Tribunale di Avola ha sottoposto a pignoramento immobiliare, su istanza dell'Avv. [REDACTED] i seguenti beni siti nel territorio del Comune di Portopalo di Capo Passero, intestati al



sig. Laretta Angelo:

N.	CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.	QUOTA
1	terreni	Portopalo C. P.	41	157	Vigneto	4	00.22.20	11,47	6,88	1/2
2	terreni	Portopalo C. P.	41	158	Seminativo	4	00.36.70	6,63	2,65	1/2
3	terreni	Portopalo C. P.	41	159	Vigneto	4	00.25.76	13,30	7,98	1/2
Totale ha							00.84.66	31,40	17,51	

La **certificazione ipocatastale** del 24/10/2012, rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal dott. [REDACTED] notaio con studio in Pozzallo, attesta la proprietà degli immobili del sig. [REDACTED] nonché le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, per cui la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

Secondo quanto riportato nella sopra citata relazione, tutti gli immobili riportati in tabella risultano appartenere, per la quota di 1/2 della piena proprietà, al sig. [REDACTED] per la restante quota di 1/2 [REDACTED]

La quota del bene oggetto di pignoramento proviene per 2/18 dalla successione in morte di [REDACTED] (den. succ. 423/213 trascritta il 10/06/1996 ai nn. 8937/7296), [REDACTED] rogato dal notaio L. [REDACTED] con sede in Pachino, trascritto il 30/12/1994 ai nn. 19387/14958.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della relazione ipocatastale di cui sopra e della nota di trascrizione in atti, certificata ai sensi dell'art. 561 c.p.c. dal Responsabi-



le del Servizio di Pubblicità Immobiliare Gaetano Monaco, si desume che, relativamente a tutti i cespiti riportati in tabella, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 20/01/1995 ai nn. 912/120 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, contro [REDACTED] per un importo di £ 51.000.000 a garanzia di mutuo per £ 32.000.000;
- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 17/07/1996 ai nn. 11206/1172 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, contro [REDACTED] per un importo di £ 100.000.000 a garanzia di mutuo per £ 50.000.000;
- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 26/03/2012 ai nn. 8085/6366 a favore della Cooperativa Agricola Aurora (P. Iva 00183550896) con sede in Pachino (SR), contro [REDACTED]

ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO I PUBBLICI UFFICI

Propedeutica allo svolgimento del mandato si è dimostrata la ricerca presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Siracusa - tramite la quale è stato possibile acquisire le visure catastali degli immobili ed il relativo estratto di mappa, così da individuare esattamente i beni pignorati. Con istanza presentata presso il Comune di Portopalo di Capo Passero, con prot. n° 1932 del 26/02/2013, il sottoscritto ha inoltre ri-



chiesto la Destinazione Urbanistica dei terreni da stimare ricadenti su tale territorio, ottenendo il relativo certificato rilasciato in data 11/04/2013. Contestualmente all'istanza di cui sopra, si chiedeva una ricerca in archivio al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia di un fabbricato riscontrato in sede di sopralluogo all'interno del mappale 158 del lotto da stimare, riportato in Catasto Fabbricati come segue:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	QUOTA
Fabbricati	Portopalo C. P.	41	1214	A/2	U	4,5 vani	453,19	1/2

Non è stato possibile ottenere alcuna planimetria dell'immobile in quanto lo stesso risulta in corso di accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio, il cui Ufficio Provinciale ha attribuito la rendita catastale provvisoria prevista per i "fabbricati mai dichiarati" (art. 19 comma 10 del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78). Per visionare il risultato della ricerca catastale di cui sopra si rimanda all'allegato D.

Ulteriori accertamenti sono stati infine svolti presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa al fine di verificare la regolarità del pozzo freatico a servizio del fondo, rilevato durante il sopralluogo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha regolarmente comunicato l'inizio delle operazioni peritali a mezzo P.E.C. inviata il giorno 02/03/2013, fissandone la data per lo 08/03/2013 alle ore 15:30.

Il giorno del sopralluogo, come stabilito nella lettera di convoca-



zione delle parti, il sottoscritto si è recato puntuale in c.da *Guardiani* di Portopalo di Capo Passero, luogo dell'appuntamento, presso il terreno agricolo da stimare. Ricontrata la presenza del sig. [REDACTED] e completate le operazioni preliminari, il sottoscritto ha proceduto, all'ispezione dei luoghi, rilevando tutti gli elementi tecnico-economici necessari alla redigenda relazione e provvedendo ad appuntarli su fogli separati. Nel contempo, al fine di comprovare quanto rilevato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, sia dell'appezzamento che del fabbricato in corso di accertamento, le cui acquisizioni maggiormente significative, opportunamente stampate, datate e sottoscritte, sono state incluse nella presente relazione e di volta in volta richiamate.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17:30 dello stesso giorno, come da verbale di sopralluogo allegato.

Non risulta superfluo precisare che, durante l'ispezione, il proprietario esecutato ha palesato la propria disponibilità per un eventuale frazionamento, allo scopo di agevolare la vendita della parte pignorata, trattandosi di quota indivisa, e svincolare contemporaneamente la parte del fratello, Lauretta Salvatore.

RISPOSTE AI QUESITI

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati in campo, il sottoscritto è stato in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.



QUESITO A: *"Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quall 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".*

Il lotto oggetto di stima è costituito dai seguenti beni immobili tutti ubicati in contrada *Guardiani* del territorio di Portopalo di Capo Passero:

1. **terreno agricolo** censito in Catasto Terreni in qualità di vigneto e seminativo di classe 4[^] di ha 00.84.66 (tab. pag. 5), la cui qualità differisce da quella reale;
2. **fabbricato allo stato rustico** in corso di accertamento da parte dell'A.d.T., attualmente censito in Catasto Fabbricati con categoria presunta A/2 (abitazione di tipo civile - tab. pag. 7), di vani 4,5 a pian terreno e con superficie reale lorda pari a m² 39,20;
3. **locale tecnico** mai denunciato catastalmente (casotto per impianto idraulico di sollevamento ad uso irriguo), della superficie reale lorda pari a m² 9,20 al piano terra;
4. **pozzo freatico** scavato a mano, denunciato al Genio Civile di Siracusa al numero 122 del registro di Pachino, ricadente all'interno della p.lla 157.

L'intestazione catastale degli immobili risulta in ditta [REDACTED]

[REDACTED] entrambi con quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, come da visura allegata (allegato C).

La distanza che divide la proprietà dal centro urbano di Portopalo di Capo Passero è pari a km 5,00: si accede al fondo percorrendo la strada



provinciale SP8 Cavarra-Maucini e svoltando a sinistra in direzione Isola delle Correnti; dopo circa due chilometri si svolta nuovamente a sinistra, lungo un breve tratto di strada che procede verso Sud e conduce all'immobile per mezzo di una stradella interpodereale. L'Estratto di Mappa e la foto satellitare (allegati A e B) evidenziano la forma dell'appezzamento, che appare come una lunga striscia rettangolare; per contro, **la mappa catastale non riporta la sagoma dei due fabbricati sopra elencati, in quanto non è stato mai depositato alcun atto di aggiornamento (tipo mappale).**

Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia del Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo, è stato possibile stabilire che l'appezzamento confina:

- a **Nord** con la stradella Interpodereale di accesso ai terreni;
- a **Sud** con la p.lla 911, intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
- ad **Est** con le p.lle 774 (fabbricato), 876 e 1142, intestate a [REDACTED]
[REDACTED] con le p.lle 915, 940, 941 e 913 intestate a [REDACTED]
- ad **Ovest** con le p.lle 524, 525 e 526, intestate a [REDACTED]

Lungo il tratto rivolto a Nord, in corrispondenza della stradella interpodereale, è presente un muro in calcestruzzo: tale manufatto, dell'altezza di m 2,00 (misura rilevata sul lato interno del lotto), risulta rivestito esternamente con blocchi di tufo e presenta delle feritoie atte a favorire il deflusso delle acque meteoriche raccolte dalla strada (foto n°1 allegata).

Ad Ovest, il confine è definito da una strada sterrata il cui bordo ri-



sulta ampiamente infestato da canne (*arundo donax*) (foto n° 2 allegata); sempre lungo il confine Ovest è presente un puntone metallico allineato infisso nel terreno (foto n° 3 allegata). La linea di divisione del tratto rivolto a Sud non risulta materializzata, così come non risulta alcuna separazione per i primi 90 metri circa procedendo dall'angolo Sud-Est verso Nord (foto n° 4 allegata). La prima recinzione, in rete metallica sostenuta da pali in cemento, si incontra a confine con la p.lla 1142, parzialmente occupata da serre e da un fabbricato posto a confine (foto n° 5 allegata). Il tratto rimanente della recinzione, fino alla stradella interpodereale a Nord, presenta alla base un muro di blocchi di cemento di un metro d'altezza con sovrastante rete metallica sostenuta da pali anch'essi in cemento (foto n° 6 allegata).

Sulla base del rilievo effettuato durante il sopralluogo, la qualità catastale dell'appezzamento (vigneto e seminativo di 4^a classe) differisce totalmente da quella accertata: nella realtà il terreno risulta incolto, con abbondante vegetazione spontanea, sia erbacea che arbustiva (foto n° 7 allegata).

QUESITO B: "fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati".

Bene n° 1

Trattasi di un **terreno agricolo**, composto da 3 particelle contigue (Tabella pag. 5) di forma rettangolare con estensione complessiva di ha 00.84.66, ricadente in una zona morfologicamente di pianura costiera, ad una quota media di m 3,50 s.l.m.; la giacitura è tendenzialmente



pianeggiante, con esposizione a Sud e pendenza media trascurabile; la strada interpoderale che permette di raggiungere il fondo è dissestata e in alcuni tratti non risulta facilmente percorribile. Il suolo, dotato di buona fertilità, è fortemente caratterizzato dalle sabbie della fascia dunale litoranea (foto n° 8 allegata), che gli conferiscono particolare leggerezza; con l'aumento della distanza dalla costa la qualità del suolo tende a variare, evidenziando chiari elementi calcarenitici della terra brunorossastra tipica del comprensorio (foto n° 9 allegata): in effetti, il lotto ricade proprio all'interno della zona di produzione di ortive di pregio, quali il Pomodoro di Pachino "costoluto", varietà molto apprezzata a livello nazionale che risente positivamente dell'influenza della salinità. Il giorno del sopralluogo, all'interno della porzione più a Sud del terreno, insistevano due vecchie serre con struttura portante in legno, non più utilizzabili perché fatiscenti e visibilmente danneggiate da incendio (foto n° 10 allegate): tali manufatti, se da un lato rappresentano una voce di costo legata alla loro eliminazione, dal punto di vista produttivo testimoniano invece le ottime potenzialità che l'appezzamento possiede, alle quali deve aggiungersi la possibilità di valorizzare la risorsa idrica esistente. La parte restante del lotto è priva di strutture serricole ed il terreno risulta incolto (foto n° 11 allegata). All'interno della particella 158 è infine presente una palma (*Phoenix canariensis* - foto n° 12 allegata) il cui valore, stimato sulla base dell'altezza dello stipite e dello stato di salute della stessa, si attesta intorno a € 1.500,00.

Bene n° 2

Il **fabbricato allo stato rustico**, come precedentemente accenna-



to, è costituito da una costruzione ricadente all'interno della p.lla 158 dell'Estratto di Mappa (Allegato A), attualmente censita al NCEU con categoria provvisoria (tabella a pag. 7). L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra e possiede una superficie complessiva di m² 39,20 (A-rea utile, al netto della muratura, pari a m² 31,00). La planimetria (Allegato E), disegnata dal sottoscritto sulla base del rilievo effettuato, evidenzia la mancanza di tramezzatura interna dell'immobile, ad eccezione della porzione Sud che appare separata dal vano principale mediante due muri in laterizi forati (foto n° 13 allegata) dello spessore di cm 10.

Il prospetto principale del fabbricato è rivolto ad Est, verso una cor-
te in battuto cementizio di m² 51,00 (foto n° 14 allegata); l'accesso all'immobile avviene dalla stradella interpoderale posta ad Ovest dalla quale dista m 5,00. La struttura portante della costruzione risulta realizzata in muratura, con blocchi di pietra calcarea dello spessore di cm 30 (foto n° 15 allegata).

La copertura della struttura è a doppia falda inclinata, con travi in legno posizionate in senso trasversale al deflusso delle acque piovane e con sovrastante manto in *eternit* (foto n° 16 allegata); l'altezza media interna è pari a m 2,75.

Si precisa infine che il locale risulta privo di rifiniture e completo solo di infissi esterni di qualità molto bassa (foto n° 17 allegata): per quanto riportato, **la categoria catastale attribuita non risponde allo stato di fatto e la struttura andrebbe denunciata come "unità in corso di costruzione" se non addirittura come "unità collabente"**, viste le notevoli carenze sotto il profilo conservativo.



Bene n° 3

Il **locale tecnico** è costituito essenzialmente da un casotto allo stato grezzo atto ad ospitare l'impianto idraulico di sollevamento ad uso irriguo, che tuttavia non risulta installato. Il manufatto ricade all'interno della p.lla 157 dell'Estratto di Mappa (Allegato A), al piano terra, ed ha una superficie complessiva pari a m² 9,20 (foto n° 18 allegata).

Trattasi di una costruzione con struttura portante realizzata in muratura, con blocchi di tufo dello spessore di cm 20, e semplice copertura ad unica falda in eternit sostenuta da travi di legno; l'altezza media interna del locale è pari a m 2,10.

Il locale è privo di rifiniture e di qualsiasi tipo di impianto. Inoltre, anche in questo caso, la sagoma non è riportata sull'estratto catastale, per cui occorre la presentazione di un Tipo Mappale all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio da parte di un tecnico abilitato contestualmente al rilievo della struttura precedente (bene n° 2).

L'allegato F, prodotto dal sottoscritto, riporta la planimetria del locale e l'ubicazione dell'adiacente pozzo di cui sotto.

Bene n° 4

L'ultimo bene rilevato in sede di sopralluogo è rappresentato da un **pozzo freatico** scavato a mano, anch'esso ricadente all'interno della p.lla 157 (foto n° 19 allegata). Secondo l'indagine effettuata dal sottoscritto presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa, il pozzo venne regolarmente denunciato in data 15/08/1966 dal sig. [REDACTED] ed ottenne, in seguito ad accertamento da parte del Genio Civile di Siracusa, il numero 122 del registro dei Pozzi di Pachino (prot. n° 6530 del



16/06/1967). Il manufatto si presenta esternamente di forma circolare, con diametro pari a m 2,00, delimitato da un basso muretto di pietra della stessa forma; internamente, lo scavo risulta rivestito con un'incamiciatura in blocchi di pietra (foto n° 20 allegata); non si esclude la presenza di gallerie poste sul fondo dello scavo, al fine di migliorare la captazione dell'acqua. Come precedentemente riportato, sia l'impianto di sollevamento che quello di irrigazione risultano completamente assenti.

I parametri tecnici del pozzo sono i seguenti:

- Profondità: m 7,00;
- Diametro: m 2,00;
- Portata: l/s 5,58.

Sulla base dei dati rilevati dall'Ufficio competente, la risorsa idrica non riveste i caratteri di pubblica utilità di cui all'art. 1 del T.U. n° 1775 dello 11/12/1933.

QUESITO 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".

L'indagine effettuata dal sottoscritto attraverso l'istanza presentata in data 08/04/2013 presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Noto (prot. n° 18299), ha permesso di accertare che non esistono contratti di affitto registrati riguardanti gli immobili pignorati.



QUESITO 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".*

Dall'analisi della relazione ipocatastale depositata in cancelleria, redatta dal dott. Ettore Sciacca, notaio con studio in Pozzallo, si desume che esistono le seguenti formalità che rimarranno sugli immobili pignorati:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 20/01/1995 al nn. 912/120 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, contro [REDACTED] per un importo di £ 51.000.000 a garanzia di mutuo per £ 32.000.000;
- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 17/07/1996 ai nn. 11206/1172 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, contro [REDACTED] per un importo di £ 100.000.000 a garanzia di mutuo per £ 50.000.000;

QUESITO E: *"verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".*

Non esistono formalità pregiudizievoli che verranno regolarizzate dalla procedura ad eccezione del pignoramento stesso:

- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 26.03.2012 al nn.



8085/6366 a favore della Cooperativa Agricola Aurora (P. Iva 00183550896) con sede in Pachino (SR), contro [REDACTED]

QUESITO F: *"Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".*

Con istanza n° 1932/2013, presentata presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portopalo di Capo Passero in data 26/02/2013 il sottoscritto C.T.U. ha chiesto un **certificato di destinazione urbanistica**, al fine di stabilire con esattezza le normative previste dagli strumenti urbanistici vigenti per gli immobili oggetto di stima. Tale documento (Allegato G), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero in data 11/04/2013, attesta quanto segue:

Secondo il vigente *Piano Regolatore Generale* il lotto, sito in c.da *Guardiani*, ricade in "**zona E**", *destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio geologico e naturale; in queste zone sono consentite abitazioni, servizi e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere regionale di risorse naturali [...]; in queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi*



delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa. La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni loro e dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi. Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento [...].

Destinazioni d'uso ammesse: a) residenze; b) edifici a supporto dell'agricoltura o similari nei limiti consentiti dall'art. 22 della L.R. n° 71/78 e successive modifiche.

I **parametri edilizi** previsti per la **ZONA E** sono i seguenti:

- a) **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**
 - 0,01 m²/m² (abitazioni) - 0,05 m²/m² (attrezzature);
- b) **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA** 0,03 m³/m² (abitazioni);
- c) **ALTEZZA MASSIMA** m 7,50 (salvo volumi tecnici, silos e affini);
- d) **DISTANZA MINIMA DAI CONFINI**
 - in aderenza (con assenso del confinante);
 - m 5,00 (in caso di pareti finestrate).

Inoltre, il certificato precisa che il lotto risulta ricadere per intero

- in **zona di interesse comunitario (S.I.C.)**, in attuazione della Direttiva CEE n° 92/43/CEE;
- in **zona di protezione speciale (Z.P.S.)**, in attuazione della Direttiva CEE e n° 79/409/CEE;
- nell'area dei **"Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla**



battigia – comma 1, lett. a)” del **Piano Paesaggistico** adottato con D.A. n° 98 dello 01/02/2012; secondo tale normativa, a far data dall’adozione del suddetto Piano Paesaggistico, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree di cui all’art. 134 del medesimo decreto legislativo interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso (più semplicemente, nelle aree costiere, per una profondità di m 300 dalla battigia, la normativa non ammette interventi suscettibili di alterare i caratteri paesaggistici ed ambientali, nonché i valori ed i contenuti specifici dei siti stessi: pertanto, gli eventuali progetti delle opere da realizzare, quando compatibili con tali limitazioni, sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali).

Infine, la particella 159 (ovvero quella posta più a Sud del lotto in esame) è sottoposta in parte al **vincolo di cui alla L.R. 78/76**. Si fa notare che le limitazioni di cui all’art. 15 punto a) della Legge Regionale n° 78 del 12.06.1976 si riferiscono all’impossibilità di poter costruire lungo la fascia costiera, se non arretrando di m 150 dalla battigia; sono consentite, tuttavia, opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

QUESITO 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 o-



blazione, 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”.

Con medesima istanza atta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica del lotto pignorato, il sottoscritto C.T.U. chiedeva all’Ufficio competente del Comune di Portopalo di Capo Passero di effettuare un’accurata indagine per i fabbricati rinvenuti in sede di sopralluogo, con particolare riferimento all’esistenza di concessioni edilizie e relativi progetti approvati.

I risultati della ricerca rivelano che, per le strutture allo stato rustico site sul lotto oggetto di stima, **non risulta presentato alcun progetto** e, di conseguenza, **non è mai stata rilasciata alcuna autorizzazione a costruire** da parte del suddetto Comune; inoltre, **non è stata presentata alcuna istanza di Condono Edilizio ai sensi di legge.**

Nella zona di P.R.G. interessata (zona E – verde agricolo) è consentita l’edificazione di fabbricati nel rispetto dei parametri edilizi: per quanto accertato, **il fabbricato è suscettibile di Sanatoria** in base al disposto della Legge n° 326 del 24/11/2003 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), che prevede il versamento, per gli immobili non residenziali, di €/m² 100,00 a titolo di oblazione; ai sensi degli art.li 5 e 6 della Legge n° 10 del 28/02/1977 dovranno essere versati, altresì, gli oneri di urbanizzazione (€/m³ 3,37) e il contributo sul costo di costruzione nella misura stabilita dal Comune di appartenenza (Allegato H).



STIMA DEGLI IMMOBILI

Bene n° 1

Analizzate preliminarmente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del primo bene, **terreno agricolo** ricadente in zona a forte vocazione agricola, nonché l'attuale stato di conservazione delle strutture su di esso insistenti, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione del bene utilizzando tre distinti criteri di stima: a) diretta *comparativa*, b) sintetica per *Valori Agricoli Medi* e c) per *capitalizzazione dei redditi*. La media aritmetica dei valori ottenuti verrà infine assunta come il più probabile valore di mercato dell'immobile.

a) Stima diretta comparativa

Tale procedimento trova applicazione nel contesto in esame in virtù dell'esistenza di recenti valori di mercato per immobili simili al bene oggetto di valutazione e per la presenza di una certa uniformità della zona, caratterizzata da condizioni tecnico-economiche simili. Il parametro tecnico assunto ai fini della comparazione è la superficie:

IMMOBILI SIMILI	SUPERFICIE	PREZZO DI MERCATO (V)
A	00.17.44	8.500,00
B	01.50.00	50.000,00
C	01.05.00	35.000,00
D	02.30.00	90.000,00
totale	05.02.44	183.500,00

Il valore del fondo è dato dalla proporzione $X : \Sigma V = m^2 : \Sigma m^2 ;$

da cui deriva $X = \Sigma V / \Sigma m^2 * m^2$

Sostituendo nell'equazione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X = \text{€ } 183.500,00 / m^2 50.244 * m^2 8.466 = \text{€ } 30.919,33$$



In considerazione del fatto che il fondo, come precedentemente descritto, presenta dei fattori che incidono negativamente sulla redditività (vincoli derivanti dal Piano Paesaggistico e dalle aree Z.P.S. e S.I.C. - siti Agenda 2000 - su cui ricade, assenza di strutture serricole adeguate per la coltivazione protetta), si ritiene di dover apportare delle detrazioni, quantificabili al 18%, al fine di riportare l'immobile nelle condizioni ordinarie.

Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore dell'immobile sarà pari a: $€ 30.919,33 - 18\% = € 25.353,85$

b) Stima sintetica per Valori Agricoli Medi

Tenendo conto della classificazione per colture riportata nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi pubblicate dall'Agenzia del Territorio (dati Pronunciamento Commissione Provinciale n° 157 del 04.02.2011 - Allegato I), in cui si evincono i relativi valori attribuiti alle diverse colture riscontrate per la *Regione agraria n°3*, si ritiene di poter utilizzare efficacemente tale fonte per la valutazione del terreno oggetto di stima.

L'appezzamento in esame verrà considerato in qualità di *orto irriguo*, che si definisce agronomicamente come *terreno lavorato meccanicamente o manualmente, destinato alla produzione di ortaggi per scopo commerciale, in cui si pratica ordinariamente l'irrigazione*.

Il valore dell'immobile in questo caso sarà dato dal prodotto della superficie per il valore unitario riportato in tabella:

$$X = \text{ha } 00.84.66 * €/\text{ha } 27.000,00 = € 22.858,20$$



c) Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione dei redditi è un criterio valutativo di tipo reddituale, che viene applicato mediante la determinazione del Beneficio fondiario (Bf) in base al bilancio aziendale del podere oggetto di valutazione:

$$Bf = Plv - (Q+Sv+Tr+Sa+St+I)$$

dove Plv = produzione lorda vendibile, data dal prodotto delle produzioni totali per i rispettivi prezzi; Q = quote reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al capitale fondiario ed agrario; Sv = spese varie; Tr = imposte e tasse; Sa = salari; St = stipendi; I = interesse.

Una volta determinato il beneficio fondiario (Bf) ed il saggio di capitalizzazione (r), il valore normale del fondo (V_0) risulta dalla seguente equazione:

$$V_0 = Bf / r$$

Considerando che a) la coltura ortiva solitamente praticata in zona è il pomodoro costoluto, b) la resa media unitaria della coltura per la provincia di Siracusa si attesta intorno ai 315 q/ha (fonte: dati ISTAT), c) la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) è pari a ha 00.52.80 (n° 4 serre m 24,00 x m 55,00), d) il prezzo medio di vendita all'ingrosso dei frutti è di €/kg 0,97 (dati rilevati dalla Camera di Commercio di Siracusa - Allegato L), si ottiene:

$$Bf = Plv - (Q+Sv+Tr+Sa+St+I);$$

$$Bf = (q/ha 315 \times ha 00.52.80 \times 97,00 \text{ €/q}) - (90\% Plv) = \text{€ } 1.613,30$$

Il saggio di capitalizzazione opportuno per aziende agricole simili a quella in oggetto risulta essere $r = 4 \%$, per cui si ha:



$$V_0 = Bf / r ;$$

$$V_0 = € 1.613,30 / 0,04 = € 40.332,60$$

Si apportano anche in questo caso le dovute detrazioni, precedentemente descritte nella stima comparativa e quantificabili al 18% del valore, al fine di riportare l'immobile nelle condizioni di ordinarietà. Pertanto, secondo il criterio della capitalizzazione dei redditi, il più probabile valore dell'immobile risulta essere pari a:

$$€ 40.332,60 - 18\% = € 33.072,73$$

Infine, dalla media aritmetica dei tre valori ottenuti con i differenti metodi di stima si ricava il valore normale o di mercato del **bene n° 1**:

- Valore del bene per COMPARAZIONE	€ 25.353,85
- Valore del bene per VALORI AGRICOLI MEDI	€ 22.858,20
- Valore del bene per CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	€ 33.072,73

VALUTAZIONE MEDIA BENE N° 1 € 27.094,92

Beni n° 2 e 3

Per la valutazione dei due **fabbricati allo stato rustico**, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il *procedimento estimativo sintetico* mediante *computo metrico*. Secondo tale criterio di stima il calcolo del valore venale delle strutture si basa sul costo di ricostruzione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; ogni importo parziale ottenuto viene infine corretto applicando un adeguato coefficiente di riduzione che tiene conto dello stato di funzionalità globale e della vetustà.



Caratteristiche della 1^ struttura realizzata:

- superficie lorda = m 9,40 x m 4,00 = m² 37,60;
- n. 2 muri perimetrali di m 3,40 (spessore cm 30; altezza m 2,50);
- n. 2 muri perimetrali di m 9,40 (spessore cm 30; altezza m 2,75);
- tramezzatura interna di m 3,40 (spessore cm 10; altezza m 2,75).

Computo metrico:

- scavo di sbancamento = m 5,50 x m 11,50 x m 0,90 = m³ 56,92;
m³ 56,92 x €/m³ 3,53 (1.1.1 Prez. Reg.) = **€ 200,95**
- massetto liv. sotto fondazione (congl. cementizio R_{ck} 15 N/mm²)
m 0,10 x m 0,60 x m (10,10 + 10,10 + 3,10 + 3,10) = m³ 1,58;
m³ 1,58 x €/m³ 110,40 (3.1.2 Prez. Reg.) = **€ 174,43**
- fondazione ciclopica (congl. cementizio R_{ck} 25 N/mm²)
m 0,40 x m 0,60 x m 26,00 = m³ 6,24;
m³ 6,24 x €/m³ 122,20 (3.1.4 Prez. Reg.) = **€ 762,53**
- vespaio = m 3,20 x m 9,00 x m 0,80 = m³ 23,04;
m³ 23,04 x €/m³ 45,50 (2.3.1 Prez. Reg.) = **€ 1.048,32**
- cordolo in c.a. (congl. cementizio R_{ck} 30 N/mm²)
m 0,20 x m 0,40 x m (3,20 + 3,20 + 9,00 + 9,00) = m³ 1,95;
m³ 1,95 x €/m³ 128,40 (3.1.4 Prez. Reg.) = **€ 250,64**
- massetto di sottofondo pavimentazione (5.12 Prez. Reg.) =
m 9,80 x m 4,00 = m² 39,2 x €/m² 14,80 = **€ 580,16**
- casseforme (3.2.3 Prez. Reg.) = m 1,00 x [(m 9,80 x 2) + (m 4,00
x 2) + (m 3,20 x 2) + (m 9,00 x 2)] = m² 52,00;
m² 52,00 x €/m² 18,40 = **€ 956,80**
- acciaio per c.a. (3.2.1 Prez. Reg.) = n. 4 barre longitudinali Ø 12 x



$$m (9,80 \times 2 + 4,00 \times 2) = m 110,40 \times \text{kg/m } 0,89 = \text{kg } 98,26;$$

$$n. 72 \text{ staffe } \varnothing 8 \text{ m } 1,30 = m 93,60 \times \text{kg/m } 0,39 = \text{kg } 36,50;$$

$$\text{kg } 98,26 + \text{kg } 36,50 = \text{kg } 134,76 \times \text{€}/\text{kg } 1,73 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 233,14}$$

- muri portanti esterni = m 0,30 x [m 2,75 x m (9,80 + 9,80) + m 2,50 x m (3,40 + 3,40)] = m³ 21,27;

$$m^3 21,27 \times \text{€}/m^3 188,80 (2.1.1 \text{ Prez. Reg.}) = \quad \quad \quad \mathbf{€ 4.015,78}$$

- tramezzi (2.2.1 Prez. Reg.) = m 3,40 x m 2,75 = m² 9,35;

$$m^2 9,35 \times \text{€}/m^2 23,10 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 215,98}$$

$$\text{COSTO DI RICOSTRUZIONE 1^ STRUTTURA (a)} \quad \quad \quad \mathbf{€ 8.438,73}$$

Caratteristiche della 2^ struttura realizzata:

- superficie lorda = m 3,30 x m 2,80 = m² 9,24;
- n. 2 muri perimetrali di m 3,30 (spessore cm 20; altezza m 2,10);
- muro perimetrale di m 2,40 (spessore cm 20; altezza m 2,00);
- muro perimetrale di m 2,40 (spessore cm 20; altezza m 2,20).

Computo metrico:

- scavo di sbancamento = m 4,20 x m 4,70 x m 0,90 = m³ 17,77;

$$m^3 17,77 \times \text{€}/m^3 3,53 (1.1.1 \text{ Prez. Reg.}) = \quad \quad \quad \mathbf{€ 62,71}$$

- massetto liv. sotto fondazione (congl. cementizio R_{ck} 15 N/mm²)

$$m 0,10 \times m 0,60 \times m (3,20 + 3,20 + 2,50 + 2,50) = m^3 0,68;$$

$$m^3 0,68 \times \text{€}/m^3 110,40 (3.1.2 \text{ Prez. Reg.}) = \quad \quad \quad \mathbf{€ 75,51}$$

- fondazione ciclopica (congl. cementizio R_{ck} 25 N/mm²)

$$m 0,40 \times m 0,60 \times m (3,00 + 3,00 + 2,70 + 2,70) = m^3 2,74;$$

$$m^3 2,74 \times \text{€}/m^3 122,20 (3.1.4 \text{ Prez. Reg.}) = \quad \quad \quad \mathbf{€ 334,34}$$

- vespaio = m 2,00 x m 2,50 x m 0,80 = m³ 4,00;



$$m^3 4,00 \times \text{€}/m^3 45,50 \text{ (2.3.1 Prez. Reg.)} = \quad \quad \quad \text{€ 182,00}$$

- cordolo in c.a. (congl. cementizio R_{ck} 30 N/mm²)

$$m 0,30 \times m 0,40 \times m (3,00 + 3,00 + 2,70 + 2,70) = m^3 1,37;$$

$$m^3 1,37 \times \text{€}/m^3 128,40 \text{ (3.1.4 Prez. Reg.)} = \quad \quad \quad \text{€ 175,65}$$

- casseforme (3.2.3 Prez. Reg.) = $m 1,00 \times [(m 2,20 \times 2) + (m 2,70 \times 2) + (m 3,00 \times 2) + (m 3,50 \times 2)] = m^2 22,80;$

$$m^2 22,80 \times \text{€}/m^2 18,40 = \quad \quad \quad \text{€ 419,52}$$

- acciaio per c.a. (3.2.1 Prez. Reg.) = n. 4 barre longitudinali \varnothing 12 x

$$m (3,50 \times 2 + 3,00 \times 2) = m 52,00 \times \text{kg}/m 0,89 = \text{kg } 46,28;$$

$$n. 34 staffe \varnothing 8 m 1,30 = m 44,20 x kg/m 0,39 = kg 17,24;$$

$$\text{kg } 46,28 + \text{kg } 17,24 = \text{kg } 63,52 \times \text{€}/\text{kg } 1,73 = \quad \quad \quad \text{€ 109,89}$$

- massetto di sottofondo pavimentazione (5.12 Prez. Reg.) =

$$m 2,20 \times m 2,70 = m^2 5,94 \times \text{€}/m^2 14,80 = \quad \quad \quad \text{€ 87,91}$$

- muri portanti esterni = $m 0,20 \times [m 2,10 \times m (2,80 + 2,80) + m 2,20 \times m 3,30 + m 2,00 \times m 3,30] = m^3 5,12;$

$$m^3 5,12 \times \text{€}/m^3 188,80 \text{ (2.1.1 Prez. Reg.)} = \quad \quad \quad \text{€ 967,41}$$

COSTO DI RICOSTRUZIONE 2^ STRUTTURA (b) **€ 2.414,94**

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEI DUE FABBRICATI (a+b) = **€ 10.853,67**

Tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione delle strutture, si ritiene di dover apportare delle detrazioni, quantificabili allo 8%, al fine di riportare l'immobile nelle condizioni ordinarie:

$$\text{€ } 10.853,67 - 8\% = \text{€ } 9.985,38$$

VALUTAZIONE BENI N° 2 e 3 € 9.985,38



Bene n° 4

Per la valutazione del pozzo freatico, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno stimare, anche in questo caso, il *costo di ricostruzione* dell'opera mediante il computo metrico di seguito riportato.

Caratteristiche del pozzo:

- opera eseguita con scavo manuale (prof. m 7,00 e Ø m 2,00);
- incamiciatura interna realizzata in muratura con pietra a secco (porz. inferiore h= m 5,50) e muratura con malta (porz. superiore e muretto esterno h= m 2,50); circonferenza del pozzo: m 5,02.

Computo metrico:

- scavo a mano a sezione obbligata (1.1.9 Prez. Reg.)
 $(m\ 1,00 \times m\ 1,00 \times 3,14) \times m\ 7,00 = m^3\ 21,98;$
 $m^3\ 21,98 \times \text{€}/m^3\ 123,50 = \quad \quad \quad \text{€ } 2.714,53$
- muro paraterra interno a secco (B.1.15 Prez. Reg. Agricoltura)
 $m\ 5,02 \times m\ 0,20 \times m\ 5,50 = m^3\ 5,52 \times \text{€}/m^3\ 75,00 = \quad \quad \quad \text{€ } 414,15$
- muro interno con malta (2.1.1 Prez. Reg.)
 $m\ 5,02 \times m\ 0,20 \times m\ 2,50 = m^3\ 2,51 \times \text{€}/m^3\ 188,80 = \quad \quad \quad \text{€ } 473,89$

VALUTAZIONE BENE N° 4 € 3.602,57

Tutti i prezzi unitari utilizzati nella stima si riferiscono al vigente Prezziario della Regione Siciliana per le opere edili e per l'agricoltura; le voci non contemplate in tali pubblicazioni derivano invece da un'accurata indagine di mercato condotta attraverso ricerche effettuate personalmente in zona tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio di Portopalo di Capo Passero.

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dott. Mangano Fabio Salvatore, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adeguatamente documentato e descritto il lotto, stimando il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati come di seguito riassunto:

VALUTAZIONI

BENE N° 1 (terreno agricolo)	€ 27.094,92
BENI N° 2 e 3 (fabbricati)	€ 9.985,38
BENE N° 4 (pozzo freatico)	€ 3.602,57
ALTRI BENI (n. 1 palma <i>Phoenix canariensis</i>)	€ 1.500,00
Totale	€ 42.182,87

ONERI

Oblazione, Urbanizzazione, Contrib. costo di costruzione	- € 5.009,11
Costo dell'accatamento	- € 1.200,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI	€ 35.973,76
in cifra tonda	€ 36.000,00

Ai fini di una probabile vendita, il valore complessivo degli immobili deve essere considerato in rapporto alla quota pignorata di 1/2:

VALORE DEI BENI PIGNORATI € 36.000,00 x 1/2 = € 18.000,00

Noto, lì 26.04.2013

Il C.T.U.

