

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Geom. Gaetano Suma)

Premesse

Il Giudice Istruttore del Tribunale di Brindisi - Sezione Civile **Dott. Ivan NATALI**, con decreto del 04/11/2024, invitava il sottoscritto **Geom. Gaetano SUMA**, quale Consulente Tecnico nella causa civile n. 224/2019 [REDACTED] **ltri, a** rispondere, ad integrazione della C.T.U., ai seguenti quesiti:

- 1) **Si dispone che gli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Ceglie Messapica al foglio 118, particelle 340 e 341, individuati con i lotti nn. 3 e 4 nella relazione tecnica del C.T.U. Arch. Maria Teresa Saponaro, vengano variati nella categoria catastale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) ai sensi dell'Art. 1 comma 5 del D.P.R. 139/98, in quanto costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, anziché nella categoria catastale D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) come attualmente censiti.**
- 2) **Determini il C.T.U. a seguito di variazione catastale il nuovo valore commerciale da attribuire agli immobili.**

Risposta ai quesiti

Primo Quesito

Come disposto, il C.T.U. ha provveduto in data 06/12/2024 ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate di Brindisi - Direzione Provinciale Territorio - Servizi Catastali, le variazioni di categoria dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, individuati nella relazione tecnica del C.T.U. Arch. Maria Teresa Saponaro con i lotti nn. 3 e 4 e censiti nel catasto fabbricati del Comune di Ceglie Messapica al foglio 118, particelle 340 e 341. Con la variazione (**All.1**), i beni sono stati censiti in catasto fabbricati come segue:

Lotto 3

Impianto serricolo rurale foglio 118 - particella 341 - categoria D/10 - R.C. 5.594,40;



Lotto 4

Impianto serricolo rurale foglio 118 - particella 340 - categoria D/10 - R.C.
12.016,20.

Secondo quesito

Ritenuta esaustiva la relazione di C.T.U. redatta dall'Arch. Maria Teresa Saponaro, il sottoscritto si limita solamente ad aggiornare il valore commerciale dei beni oggetto di variazione catastale.

Stima del valore dei lotti n. 3 e n. 4

Criteri di stima utilizzati

Considerata la finalità della presente stima si è preferito determinare correttamente il più probabile valore di mercato applicando il metodo di confronto su specifiche rilevazioni di compravendita, ritenuto come il più idoneo a valutare le effettive tendenze del mercato immobiliare per zone e consentire di ottenere risultati estimativi basati su valori realisticamente attribuiti ai beni simili in una determinata area.

Per immobili simili si intendono quelli con analoghe caratteristiche intrinseche (superficie, epoca di costruzione, destinazione d'uso, ecc.) ed estrinseche (localizzazione urbanistica, tipologia edilizia, ecc.).

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Le informazioni sono state assunte da Agenzia Immobiliari, da professionisti che operano nelle compravendite e da alcune imprese agricole attive nei Comuni di Ceglie Messapica e limitrofi.

Calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore complessivo.

Lotto n. 3

Il valore stimato dell'impianto serricolo è pari a mq. 3.888 x € 50,00 =
€ 155.520,00, (centocinquantacinquemilacinquecentoventi/00);

Il valore stimato del terreno agricolo facente parte del lotto n. 3, coltivato ad uliveto, è pari a mq. 3.294 x € 1,50 = **€ 4.941,00, (quattromilanocecento quarantuno/00).**

Valore complessivo (€ 155.520,00 + € 4.941,00) =

€ 160.461,00 (centosessantamilaquattrocentosessantuno/00).

Abbattimento del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute.

- Valore totale del Lotto = Euro 160.461,00
- Abbattimento del 15% = Euro 24.069,15;
- Valore finale del Lotto n.3 = Euro 136.391/85 (centotrentaseimilatrecentonovantuno/85).-

Lotto n. 4

Il valore stimato dell'impianto serricolo è pari a mq. 8.656,00 x € 70,00 = € 605.920,00 (seicentocinquemilanovecentoventi/00);

Il valore stimato del fabbricato residenziale facente parte del lotto n. 4, meglio descritto dal C.T.U. Arch. Maria Teresa Saponaro, è pari a mq. 133,90 x € 1.150,00 = € 153.985,00 (centocinquantatremilanovecentoottantacinque/00).

Valore complessivo (€ 605.920,00 + 153.985,00) = € 759.905,00 (settecentocinquantanovemilanovecentocinque/00).

Ne consegue che il valore della quota pignorata, pari a 1/3 degli immobili di cui al presente Lotto 4, risulta pari a € 253.301/66, (duecentocinquanta tremilatrecentouno/66).

Abbattimento del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute.

- Valore totale della quota del Lotto = Euro 253.301/66
- Abbattimento del 15% = Euro 37.995,15;
- Valore finale della quota del Lotto n.4 = Euro 215.306/00 (duecentoquindicimilatrecentosei/00).-

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ceglie Messapica, 09.12.2024

(Geom.  Emma)