



David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto I di vendita

Risposte al quesito I

Il cespite di che trattasi è un Terreno agricolo censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio di Mappa 40.

Nel suddetto terreno insistono circa m² 23.000 di Serre per la coltivazione di ortive (pomodoro).

Nella sottostante tabella sono state elencate le p.lle del presente lotto di vendita:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Portopalo di Capo Passero	40	394	Orto Irriguo	U	00.95.00
T	Portopalo di Capo Passero	40	429	Orto Irriguo	U	00.70.31
T	Portopalo di Capo Passero	40	395	Seminativo	3	00.50.00
T	Portopalo di Capo Passero	40	430	Seminativo	3	00.49.40
T	Portopalo di Capo Passero	40	1404	Seminativo	3	00.54.60
T	Portopalo di Capo Passero	40	1405	Seminativo	3	00.46.80

Detto lotto di vendita (foto satellitare **allegato 3**, E.D.M. in **allegato 4**), consta di uno stacco di terreno irriguo di ha 03.66.11 che al momento del sopralluogo si presentava coltivato a Ortive in coltura protetta (serre).

Confini: il terreno a Nord confina con le p.lle 396 e, a Sud con le p.lle 1318 e 863, a Sud-Est con la stradella vicinale che permette l'accesso al fondo, a Nord-Ovest con p.lle di altro Foglio di mappa; il tutto come riportato nell'EDM Catastale (**allegato 4**) e presenta le seguenti coordinate GPS: 36°40'24,25"N e 15°04'28,98" E.

Si accede ai terreni oggetto di procedura dalla S.P. 8 di c.da Pagliarelli (Pachino - Ispica), ove a ridosso della curva (foto 1) vi è la stradella di interpoderale che deve essere percorsa per circa 800 m sino ad intercettare il cancello di ingresso al fondo (foto 2).





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe trattasi di un terreno di Ha 03.66.11 che al momento del sopralluogo si presentava coltivato a Ortaggi in coltura protetta (SERRE) per una superficie di circa m² 23.000,00 (foto 3 - 4 - 5 - 6).

Le suddette strutture hanno epoche diverse di installazione, infatti in sede peritale è stato accertato che circa m² 5.000,00 sono di recente realizzazione (circa 2 anni), circa m² 13.000,00 hanno una età di circa 10 anni (su una vita media di 20 anni) e circa m² 5.000,00 hanno un'età di oltre 20 anni (sono a fine ciclo vitale).

La restante superficie è data dal terreno incolto interposto fra le strutture di protezione (SERRE), inoltre si rileva la presenza di un casotto a protezione del quadro comandi del pozzo trivellato (foto 7 e 8) di m 3 x m 2,50 circa con tetto a spiovente realizzato con pannelli in termo-copertura.

Trattandosi di struttura la cui superficie è < di m² 8,00 e pertanto non necessita censimento presso il Catasto.

Il terreno agricolo, caratterizzato da dotazione irrigua di acque provenienti dal Pozzo trivellato ubicato internamente al casotto, al momento del sopralluogo presentava una giacitura pianeggiante, dotato di discreta fertilità del suolo in quanto corretto con ammendati e operazioni di livellamento del terreno eseguiti dall'attuale conduttore del fondo. In assenza di detti miglioramenti (che vengono mantenuti dal conduttore) la qualità del fondo intesa in termini di fertilità è da considerarsi mediocre. Detto fondo presenta giacitura pianeggiante (anch'essa corretta dal conduttore), accesso discreto, forma regolare, Ubicazione me-





David Bono
Agronomo

dio/buona ed Estensione medio/grande. Le serre, ubicate nel fondo oggetto di procedura sono della tipologia mobile stagionale in quanto realizzabili in edilizia libera e facilmente smontabili. Dette serre si caratterizzano per la struttura modulare con montanti e archi in metallo di diametro 60mm, per la presenza di porta scorrevole ed ondulina perimetrale nella parte bassa.

La larghezza della navata è di metri 8,50, la copertura della serra è data da film plastico, fermato da apposite mollette (clips) in pvc, e da rete ombreggiante a maglia sottile.

Trattasi di impianto di Serre disetaneo, che per quanto accennato nelle superiori righe sono così distinte: circa m² 5.000,00 sono state realizzate nel 2020 (vedasi [allegato 5](#) documentazione prodotta dal Conduttore del fondo); circa m² 13.000,00 sono state realizzate in un periodo compreso fra il 2010 e il 2011; le restante superficie di circa m² 5.000,00 risultano realizzate circa 20 anni orsono.



Sotto il profilo agronomico il terreno risulta mediamente idoneo alla coltivazione di Ortaggi sia in pieno campo che in coltura protetta.

Il pozzo trivellato presente nella p.lla 429 è stato regolarmente denunciato dal proprietario, presso il competente l'Ufficio del Genio Civile.

Detto fondo ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. del comune di Portopalo di C.P. i cui dettagli urbanistici sono riportati nel C.D.U. ([allegato 6](#)).



David Bono
Agronomo

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale, è in ditta in regime di comunione legale dei beni ai signori:

...Omissis...nato a PACHINO (SR) il ...Omissis... ...Omissis... Quota 1/2

...Omissis...nata a NOTO (SR) il ...Omissis... ...Omissis... Quota 1/2

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava occupato dal figlio dell'esecutato.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati nel C.D.U. (allegato 6).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimen-





David Bono
Agronomo

to ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta

gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Siracusa - Servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.

...Omissis... Reg. Gen. ...Omissis...a Favore di ...Omissis..., con sede in Milano (MI)

codice fiscale ...Omissis... contro ...Omissis..., nato a Pachino (SR) il ...Omissis...,

Codice Fiscale: ...Omissis..., titolare della quota di 1/2 IMMOBILE di cui al presente

lotto di vendita e ...Omissis..., nata a Noto (SR) il ...Omissis..., cod. fisc. ...Omissis...

titolare della quota di 1/2

IMMOBILE di cui al presente lotto di vendita. Titolo: Atto di pignoramento del

02/10/2020 Rep. 2357/2020.

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...Omissis..., per

la somma di Euro 250.000,00 a garanzia di Euro 208.187,03, a favore ...Omissis...,

con sede in ...Omissis..., che elegge domicilio in ...Omissis...; contro fra l'altro:

...Omissis..., nato a Pachino (SR) il ...Omissis..., di Codice Fiscale: ...Omissis.... Tito-

lo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Siracusa del 01/07/2019 rep. ...Omissis...-

Grava: la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto

Terreni del Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio 40 mappale 394 e 429

e la piena proprietà del Foglio 40 mappali 1404, 1405, 395 e 430.





David Bono
Agronomo

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa

- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...Omissis...,

per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 480.000,00, a favore:

...Omissis...Codice Fiscale: ...Omissis..., domicilio eletto non indicato contro fra

l'altro: ...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis..., titolare della quota di 1/2

dell'immobile di cui al presente lotto e ...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis..., ti-

tolare della quota di 1/2 dell'immobile di cui al presente lotto; Titolo: Atto di pi-

gnoramento del 02/10/2020 rep. 2357/2020.



Provenienza del Bene:

Detti immobili sono pervenuti ai signori ...Omissis..., in regime di comunione lega-

le, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al

Catasto Terreni al Foglio 40 mappale 394 e 429, è pervenuta per atto di acquisto

a ministero Notaio ...Omissis..., trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immo-

biare di Siracusa all'articolo Reg. Part. 12137 Reg. Gen. ...Omissis..., dai Signori

...Omissis... e ...Omissis..., titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

(vedasi **allegato 7**).

Al signor ...Omissis..., in regime di comunione legale, la piena proprietà delle unità

immobiliare distinte al Catasto Terreni al Foglio 40 mappale 395, 430, 1404 e 1405

è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio ...Omissis..., trascritto a Sira-

cusa - servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.

...Omissis..., dal signor ...Omissis..., titolari della piena proprietà.

Pagina | 23

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico il cespite di cui al presente lotto si presenta regolare.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattandosi di terreno agricolo, non vi sono i requisiti e l'obbligo per la redazione dell'A.P.E.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione del suddetto cespite, il sottoscritto Tecnico Estimatore ha considerato il terreno nella qualità di Seminativo irriguo per l'intera superficie proponendo una valutazione del cespite sia in presenza delle Serre aggiustando il valore in funzione della loro vetustà; ovvero circa m² 13.000 di serre aventi un'età di circa 10 anni; e circa m² 5.000,00 di serre aventi un'età di circa 20 anni e prossime alla fine del ciclo; circa m² 5.000,00 di superficie a Serre realizzate dal conduttore del fondo (vedasi documentazione allegato 5).

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuata attraverso un'accurata indagine di mercato condotta dal sottoscritto Tecnico





estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 8**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia, in funzione dei livelli di qualità del fondo (Fertilità mediocre, Giacitura pianeggiante (corretta), Accesso discreto, Forma regolare, Ubicazione medio/buona e Ampiezza grande e conducibilità delle acque irrigue pessima "conducibilità per l'acqua d'irrigazione nettamente maggiore del limite massimo di 800 $\mu\text{S}/\text{cm}$ micro-siemens per cm^2 "), è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 15.000,00 (circa €/tumulo 2.500,00, ove un tumulo corrisponde a m^2 1.744,2), valore che ricade all'interno della forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per i Seminativi Irrigui che oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 03.67.91, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento del fondo (V_{fondo})

$$V_{\text{fondo}} = \text{€/ha } 15.000,00 \times \text{Ha } 3,6791 = \text{€ } \underline{\underline{55.186,50.}}$$

Infine deve essere aggiunto il più probabile valore di mercato del casotto (**Vc**) a protezione del pozzo trivellato di circa m^2 8,00 il cui valore unitario, da indagine di mercato, si attesta a €/m² 50,00.

$$\mathbf{Vc} = (\text{m}^2 \text{ } 8,00 \times \text{€/m}^2 \text{ } 50,00) = \text{€ } \underline{\underline{4.000,00}}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del terreno (V_{terreno}) senza serre si at-



David Bono
Agronomo

testa pari a:

$V_{\text{terreno}} = \text{€ } 55.186,50 + \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 59.186,00$; valore arrotondato a

€ 59.000,00

diconsiCurocinquantanovemila

Al suddetto valore andrebbe sommato il valore delle serre riscontrate in sede peritale e distinte in tre diverse categorie in funzione dell'epoca di realizzazione. Nella valutazione di una struttura funzionale non nuova è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione a nuovo mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza.

Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto fra l'età attuale della struttura e la durata complessiva della struttura.

Il coefficiente di obsolescenza deve tenere conto del deprezzamento a causa della minore razionalità della struttura, in relazione alla funzione svolta.

Assumendo tre coefficiente di obsolescenza all'interno del coefficiente di vetustà, in funzione dell'epoca costruttiva delle strutture (una parte di serre la realizzazione risale all'anno 2010/2011; un'altra parte di serre risultano realizzate a circa 20 anni orsono; ulteriore porzione è di recentissima realizzazione) e considerando una vita media utile pari a 20 anni.

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile calcolare il coefficiente di riduzione del valore per vetustà (KV).

$KV = VR/VT$

Trattasi di serre Multi-tunnel in metallo la cui larghezza della navata si attesta a



Pagina | 26



David Bono
Agronomo

m 8,50, dotata di tutti gli elementi strutturali (Montanti, Archi, Tiranti e Arcarecci, tiratelo, mantellini) ed accessori (porte e coperture ombreggianti)

Per effettuare la valutazione delle suddette strutture, il sottoscritto ha dovuto effettuare un'indagine di mercato, mirata all'individuazione del costo di costruzione a nuovo, dalla quale è emerso un costo €/m² 10,00; detto valore deve essere corretto in funzione della vetustà e della obsolescenza tecnologica (deprezzamento).

Valutazione superficie serre con circa 10 anni di età

Coefficiente per vetustà (V = 10 anni di servizio);

Assumendo una vita tecnica VT = 20 anni;

La vita residua è pari a: VR = VT - V = 20 - 10 = 10 anni.

Se si ipotizza che il valore si riduca progressivamente per annullarsi al raggiungimento della vita tecnica, il coefficiente di riduzione del valore per vetustà risulta:

$$KV = VR/VT = 10/20 = 0,5 \text{ (50\%)}$$

Determinato il coefficiente di riduzione del valore, si procede alla determinazione del Costo di costruzione a nuovo delle serre (Ccn) avendo noto il valore unitario al m² pari a € 10,00 e la superficie delle Serre pari a m² 13.000,00, alla luce di ciò è possibile individuare il valore delle strutture deprezzate (Vsd)

$$Ccn = (\text{€/m}^2 \text{ 10,00}) \times \text{m}^2 \text{ 13.000,00} = \text{€ 130.000,00}$$

$$\textbf{Vsd} = \text{€ 130.000,00} - 50\% = \textbf{€ 65.000,00.}$$

Valutazione superficie serre con circa 19 anni di età

Con lo stesso criterio di cui alle superiori righe è stata valutata la superficie di cir-





David Bono
Agronomo

ca m² 5.000,00 di serre con circa 20 anni di età e prossime alla fine del ciclo di vita tecnico.

Per questa tipologia di serre il coefficiente di riduzione del valore per vetustà risulta:

$$KV = VR/VT = 19/20 = 0,95 \text{ (95\%)}$$

$$Ccn=(\text{€/m}^2 \text{ 10,00}) \times \text{m}^2 \text{ 5.000,00} = \text{€ 50.000,00}$$

$$\textbf{Vsd=€ 50.000,00 - 95\%= € 2.500,00}$$

Valutazione superficie serre con circa 2 anni di età

Anche in questo caso è stata valutata la superficie di circa m² 5.000,00 di serre con circa 2 anni di età.

Per questa tipologia di serre il coefficiente di riduzione del valore per vetustà risulta:

$$KV = VR/VT = 2/20 = 0,1 \text{ (10\%)}$$

$$Ccn=(\text{€/m}^2 \text{ 10,00}) \times \text{m}^2 \text{ 5.000,00} = \text{€ 50.000,00}$$

$$\textbf{Vsd=€ 50.000,00 - 10\%= € 45.000,00}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del presente lotto di vendita senza considerare le serre (senza Serre **Pv-s**) è pari a:

$$\textbf{Pv-s = € 59.000,00}$$

diconsiCuroCinquantanovemila/00

Il più probabile valore di mercato del presente lotto di vendita (con le Serre **Pvs**) è pari a:

$$\textbf{Pvs= € 59.000,00 + € 65.000,00 + € 2.500,00 + € 45.000,00= € 171.500,00}$$



David Bono
Agronomo

valore arrotondato a € 171.000,00

diconsiEuroCentosettantunomila/00

Determinazione del Valore Locativo

Per la determinazione del più probabile valore locativo del fondo, preso atto della documentazione acquisita relativa all'installazione delle serre da parte del Comodatario, lo scrivente ha effettuato l'indagine su terreni aventi le caratteristiche di seminativo irriguo; dall'indagine è emerso un valore annuo per ettaro di superficie pari a € 1.200,00, valore che è stato verificato con quanto riportato dal (CREA ex Istituto Nazionale di Economia Agraria, autorevolissima fonte (vedasi Tab.1).

Dalla verifica è emersa l'attendibilità del dato rilevato in sede di indagine; pertanto, si può concludere che il probabile valore locativo del fondo di cui al presente lotto è:

Vlocativo = €/ha annui 1.200,00 x ha 3,6 = €/anno 4.320,00

Tab. 1

SICILIA

Contratti in deroga per seminativi nelle colline del Platani (AG)	200	350
Contratti in deroga per seminativi asciutti per la colt. stagionale di ortaggi da pieno campo (TP)	300	500
Erbai di leguminose (veccia, sulla) nel palermitano	200	380
Erbai di leguminose (veccia, sulla) nell'ennese	200	340
Pascoli montani nei Nebrodi (ME)	90	180
Contratti in deroga per pascoli naturali nell'ennese	80	110
Contratti in deroga per pascoli naturali nel ragusano	90	170
Contratti in deroga per pascoli nelle colline orientali degli Iblei (SR)	90	120



David Bono
Agronomo

Seminativi irrigui per la coltivazione di carciofi a Ramacca (CT)	1.000	1.500
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel ragusano	950	1.400
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel siracusano	850	1.500
Contratti in deroga per ortive a Campobello di Mazara (TP)	700	1.350
Contratti in deroga per ortive a Termini Imerese (PA)	850	1.250
Contratti in deroga per ortive a Ribera e Sciacca (AG)	700	1.000
Contratti in deroga per ortive da pieno campo nella piana di Gela (CL)	850	1.350
Contratti in deroga per colture protette a Licata (AG)	8.000	10.000
Contratti in deroga per vivai a Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto (ME)	2.200	3.500
Contratti in deroga per pistacchietti a Bronte (CT)	200	350
Contratti in deroga per oliveti in provincia di Caltanissetta (CL)	210	270
SARDEGNA		
Seminativi irrigui nel Sarcidano (CA e OR)	325	450
Seminativi irrigui nel basso Campidano di Cagliari	375	595
Seminativi irrigui nell'oristanese	475	650
Seminativi irrigui nella Gallura (OT)	150	210
Contratti in deroga per seminativi nella pianura sassarese	280	365
Seminativi asciutti nell'altopiano di Campeda (NU)	225	345
Seminativi asciutti e pascoli del Gennargentu (NU)	80	120
Seminativi asciutti nel Sarcidano (CA e OR)	250	325
Seminativi asciutti nella Marmilla (CA)	150	275
Seminativi nella zona del Sulcis Iglesiente (CI)	160	285
Seminativi asciutti nel medio Campidano	210	375
Risaie nella zona di Oristano	550	650
Pascoli nell'Iglesiente (CI)	90	145
Pascoli nel Logudoro (SS)	115	150
Pascoli naturali nella Gallura (OT)	75	105
Orti irrigui nell'oristanese	640	700

Fonte: CREA.

Tecnico Estimatore

Dott. Agr. David Bono

