



David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto II di vendita

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Portopalo di Capo Passero, al F.M. 40 p.lle 863 - 1318 - 1646; il tutto come meglio riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Portopalo di Capo Passero	40	863	Seminativo	3	00.76.12
T	Portopalo di Capo Passero	40	1318	Orto Irriguo	U	00.79.21
T	Portopalo di Capo Passero	40	1646	Orto Irriguo	U	00.09.18

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 9**, E.D.M. in **allegato 10**), consta di uno stacco di terreno irriguo di ha 01.64.51 che al momento del sopralluogo si presentava coltivato a Ortive in coltura protetta (serre).

Confini: il terreno a Nord confina con le p.lle 429 e 394, a Sud con le p.lle 1320 e 595 - 1198 - 596, 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 10**), si precisa che nel versante Est detto cespite confina con il terreno di cui al lotto 1 di vendita.

Il presente lotto di vendita ha le seguenti coordinate GPS: 36°40'22,78"N e 15°04'27,76" E;

Si accede ai terreni oggetto di procedura dalla S.P. 8 di c.da Pagliarelli (Pachino - Ispica), ove a ridosso della curva (foto 9) vi è la stradella di interpoderale che deve essere percorsa per circa 850 m sino ad intercettare il cancello di ingresso al





David Bono
Agronomo

fondo (foto 10); il tutto è riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 10**).

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe trattasi di un terreno di Ha 01.64.51, che al momento del sopralluogo si presentava coltivato a Ortaggi in coltura protetta (SERRE) per una superficie di circa m² 7.500,00 (foto 11 – 12 – 13 – 14).

Le suddette strutture hanno epoche di realizzazione risalente presumibilmente al 2016 (su una vita media di 20 anni).

La restante superficie di terreno posta nel versante Nord-Ovest è data dal terreno incolto, così come quello interposto fra le strutture di protezione (SERRE), inoltre si rileva la presenza di un casotto la cui copertura è in Eternit a protezione del pozzo trivellato (foto 15 e 16) di m 3 x m 2,50.

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

Si segnala all'interno della p.lla 863 la presenza di un fabbricato diruto censito al mappale 1645 (non indicato nell'atto di pignoramento in quanto catastalmente in ditta a ...Omissis... (vedasi foto 17)).

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 mediocre fertilità del suolo.

Ha giacitura pianeggiante, accesso discreto, Forma regolare, Ubicazione medio/buona ed Ampiezza media.

Le serre, ubicate nel fondo oggetto di procedura sono della tipologia serre mobili





David Bono
Agronomo

stagionali in quanto realizzabili in edilizia libera e facilmente smontabili e 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 è data da film plastico, fermato da apposite mollette (clips) in pvc, e da rete ombreggiante a maglia sottile.

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 1318 è stato regolarmente denunciato, presso il competente l'Ufficio del Genio Civile, dal proprietario.

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**).

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale è il seguente:

½ di piena proprietà della signori ...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis...

(ESECUTATA)

½ di piena proprietà ...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis... (non Esecutato).

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava occupato dal sig. ...Omissis..., giusto contratto di locazione che decorre dal 27/06/2018 fino al 27/06/2033 (**allegato 11**).





David Bono
Agronomo

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 (**allegato 6**).

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 riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**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 trasferimento 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...a Favore di ...Omissis..., con sede in Milano (MI) codice fiscale





David Bono
Agronomo

...Omissis... contro ...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis..., titolare della quota di
1/2 IMMOBILE di cui al presente lotto di vendita; Titolo: Atto di pignoramento del
02/10/2020 Rep. ...Omissis...

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 IMMOBI-
LE di cui al presente lotto di vendita. Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020
Rep. ...Omissis...



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

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.
...Omissis..., per la somma di Euro 40.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di
Euro 250.000,00, da restituire in anni 10 a favore: ...Omissis... con sede in Pachino (SR),
Codice Fiscale: ...Omissis..., che elegge domicilio in Pachino, ...Omissis...;
contro: ...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis..., titolare della quota di 1/2
dell'immobile di cui al presente lotto di vendita e ...Omissis... Codice Fiscale:
...Omissis..., titolare della quota di 1/2 dell'immobile di cui al presente lotto di vendita
Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio ...Omissis... Grava: la piena
proprietà dell'immobile di cui al presente lotto di vendita.

Provenienza del Bene:

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



David Bono
Agronomo

le, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente Certificazione distinte al Catasto Terreni al Foglio 40 mappali 863, 1318, e 1646 è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio ...*Omissis*..., trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...*Omissis*..., dai signori ...*Omissis*...e ...*Omissis*..., titolari della quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale (vedasi **allegato 12**).



Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, il terreno oggetto del presente lotto di vendita si presenta regolare.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattando si terreno agricolo, non vi sono i presupposti 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 con la presenza delle Serre aggiustando il valore in funzione della loro vetustà (circa m² 7.500 di serre aventi un'età di circa 5-6 anni), che senza Serre.



David Bono
Agronomo

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 (ovvero Fertilità mediocre, Giacitura pianeggiante, Accesso discreto, Forma regolare, Ubicazione medio/buona e Ampiezza grande e conducibilità delle acque irrigue pessima) 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 m² 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 01.64.51, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno senza Serre (V_{terreno})

$$V_{\text{terreno}} = \text{€/ha } 15.000,00 \times \text{Ha } 1,6451 = \text{€ } \underline{\underline{24.676,50;}}$$

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





David Bono
Agronomo

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 che risale all'anno 2015/2015 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 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 viene corretto in funzione della vetustà e della obsolescenza tecnologica (deprezzamento).

Valutazione superficie serre con circa 5 anni di età

Coefficiente per vetustà (V = 5 anni di servizio);

Assumendo una vita tecnica VT = 20 anni;

La vita residua è pari a: VR = VT - V = 20 - 5 = 15 anni.





David Bono
Agronomo

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:

$$KV = VR/VT = 15/20 = 0,75 \text{ (75 \%)}$$

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 7.500,00, alla luce di ciò è possibile individuare il valore delle strutture deprezzate (Vsd)

$$Ccn = (\text{€}/\text{m}^2 \text{ 10,00}) \times \text{m}^2 \text{ 7.500,00} = \text{€ 75.000,00}$$

$$\textbf{Vsd} = \text{€ 75.000,00} \times 0,75 = \textbf{€ 56.250,00.}$$

Infine deve essere aggiunto il più probabile valore di mercato del casotto (Vc) a protezione del pozzo trivellato di circa m² 8,00 il cui valore unitario, da indagine di mercato, si attesta a €/m² 50,00 decurtato dai costi di smaltimento e trasporto della copertura in eternit stimati a corpo in € 800,00.

$$\textbf{Vc} = (\text{m}^2 \text{ 8,00} \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 50,00}) - \text{€ 800,00} = \textbf{€ 3.200,00}$$

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

$$\textbf{Pv-s} = \text{€ 24.676,50} + \text{€ 3.200,00} = \textbf{€ 27.876,50; valore arrotondato a}$$

€ 28.000,00

diconsi €uroventottomila/00

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

$$\textbf{Pvs} = \textbf{€ 28.000,00} + \textbf{€ 56.250,00} = \textbf{€ 84.250,00}$$

Pagina | 39





David Bono
Agronomo

diconsi€uroottantaquattromiladuecentocinquanta/00

Risposte al quesito X Divisibilità dei Beni

Trattasi di quota indivisa che non risulta comodamente divisibile sia per gli accessi
che per la presenza del Pozzo trivellato

Pertanto in ossequio al Mandato ricevuto si procede all' indicazione del valore della
sola quota pignorata, ovvero 1/2;

Valore quota pignorata senza serre = € 28.000,00 x 1/2= € 14.000,00

Valore quota pignorata senza serre = € 84.250,00 x 1/2= € 42.125,00

Congruità canone Locativo

Preso atto che il fondo *de quo* è stato ceduto in affitto alla cifra di €/anno
3.000,00, lo scrivente C.T.U. ha provveduto mediante analisi di mercato a verifi-
carne la congruità.

Da indagine effettuata nel comprensorio di Portopalo di C.P. su terreni di superfi-
cie simile con superficie di circa m² 8.000,00 coperta a serre è emerso un valore
che oscilla da un minimo di €/anno 2.800,00 ad un massimo di €/anno 3.500,00.

Pertanto, considerando le caratteristiche del fondo in esame la cui superfice a ser-
re si attesta a circa m² 7.500,00, l'importo di €/anno 3.000,00 risulta congruo.

Tecnico Estimatore

Dott. Agr. David Bono



Pagina | 40