




Studio Tecnico di Ingegneria  
ing. C. Vecchio

via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)

vecchiociro@gmail.com

Relazione Tecnica Descrittiva  
"integrazione alla CTU"

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura: Esecuzione n. 209/2007 R.G.Es. - G.E. Dott. MARIA CRISTINA DI STAZIO  
promossa da: EVITICUS SPV S.R.L. E PER ESSA CREDITO FONDIARIO S.P.A. GIA' BANCA  
POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.  
contro: 



## SOMMARIO

1. PREMESSA E SCOPI.....	1
2. RISPOSTE AL QUESITO .....	1
Descrizione Lotto 1/b – Terreni.....	5
Valutazione Lotto 1/b.....	12
Valutazione complessiva Lotto 1.....	15
3. CONCLUSIONI .....	16



## 1. PREMESSA E SCOPI

Il sottoscritto ing. Ciro VECCHIO, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 9, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa MARIA CRISTINA DI STAZIO per l'Esecuzione immobiliare n. 209/2007 del Registro Generale.

Con Verbale di udienza del 17/02/2023 lo scrivente compariva innanzi al giudice dott.sa Maria Cristina Di Stazio ed esponeva che *“per quanto concerne invece la strada di accesso ai fondi di cui al lotto 1, ne segnala la comproprietà tra i due proprietari dei fondi limitrofi, da analisi cartografiche e rilievi strumentali”*;

Il giudice dell'esecuzione quindi *“Assegna all'esperto stimatore nominato termine di giorni 45 per il deposito di elaborato di integrazione della stima, considerando la parziale diminuzione di valore del compendio pignorato in ragione della comproprietà della stradella di accesso”*.

## 2. RISPOSTE AL QUESITO

Nella relazione precedentemente depositata dallo scrivente, che si riporta in parte per comodità del lettore, si indicava.

### **I. Individuazione dei beni**

Il primo lotto è costituito da n.9 terreni con cultura agrumeto ed n.1 fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra adibita a magazzino e casa rurale, ubicata in:

<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Lentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	c.da Rappis		
<b>Numero civico</b>	sn	<b>CAP</b>	96016
<b>Zona</b>	Esterna, agricola		
<b>Latitudine</b>	37.26092N	<b>Longitudine</b>	14.89955E

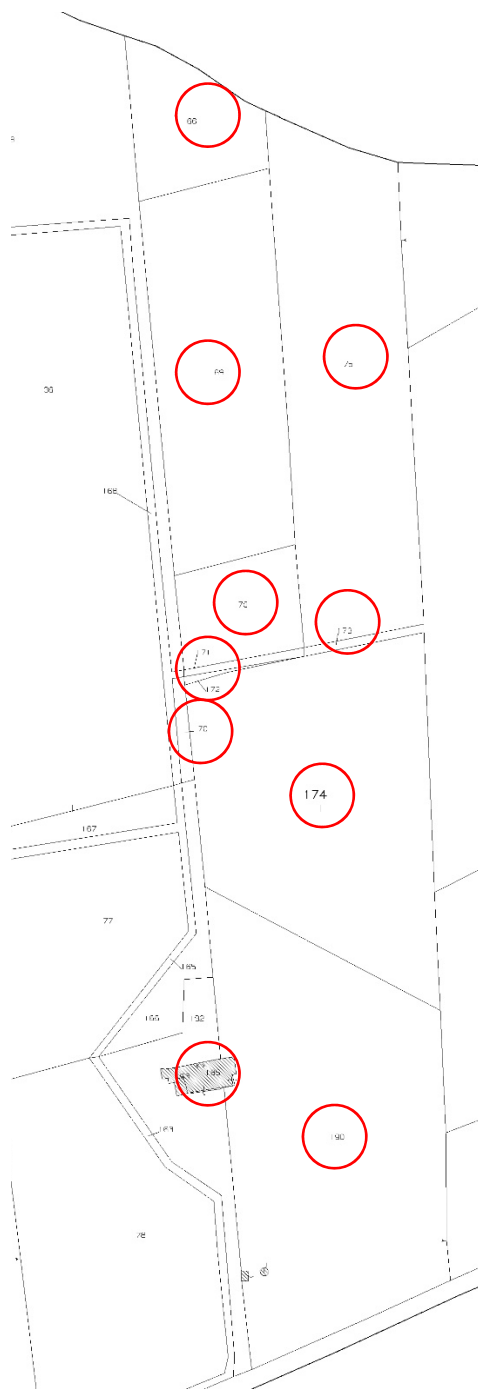
Nel complesso, detti immobili sono ubicati nella parte più esterna del Comune di Lentini (Immagine 2) e precisamente nella zona prevalentemente destinata all'agricoltura.





*Immagine 1: ripresa aerea google earth*





*Immagine 2: EDM di Lentini (SR) fg 81*

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “ZONE AGRICOLE”, come meglio indicato in Immagine 3.



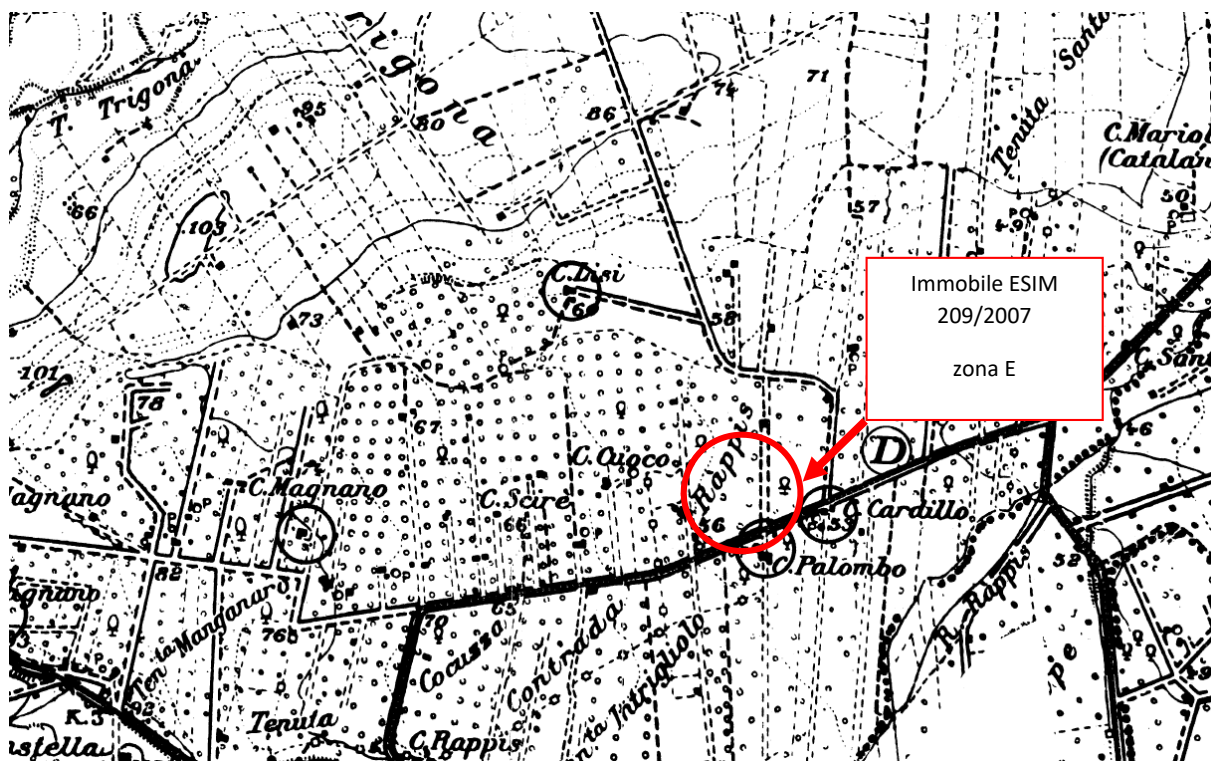


Immagine 3: PRG Comune di Lentini

La suddetta zona di Carlentini è normata dall'art. 53 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:



**Art. 53 - Generalità e classificazione delle zone 'E'.**

**1 -** Le zone agricole sono destinate 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 ecologico e naturale.

**2 -** In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;
- b) stalle, porcilate, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di mq. 300, quando la dimensione dell'azienda le richieda a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

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.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) 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. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari, dell'impegno mediante Atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.

Le zone agricole sono così suddivise:

- E - zone agricole normali;  
E1 - zone agricole di salvaguardia ambientale.

## Descrizione Lotto 1/b – Terreni

### II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 1/b

Il presente lotto è costituito da terreni siti in c.da Rappis nel Comune di Lentini raggiungibili dalla strada provinciale 69 (Lentini-Scordia). In ordine sono meglio identificati in:

1. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 66, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.02.37;
2. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 69, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.77.30;
3. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 70, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.18.85;
4. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 75, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 01.04.04;
5. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 172, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.00.70;



*Studio Tecnico di Ingegneria – ing. Ciro VECCHIO*

Via G. Giudice, 5 – Lentini (SR)

vecchiociro@gmail.com

ciro.vecchio@ordineingegnerisiracusa.it

---

6. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 174, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 01.04.19;
7. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 ex p.lla 76 oggi p.lla 190, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 01.37.09;

In merito alle ai confini degli stessi e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (SISTER) sono state individuate e riportate nella successiva immagine;





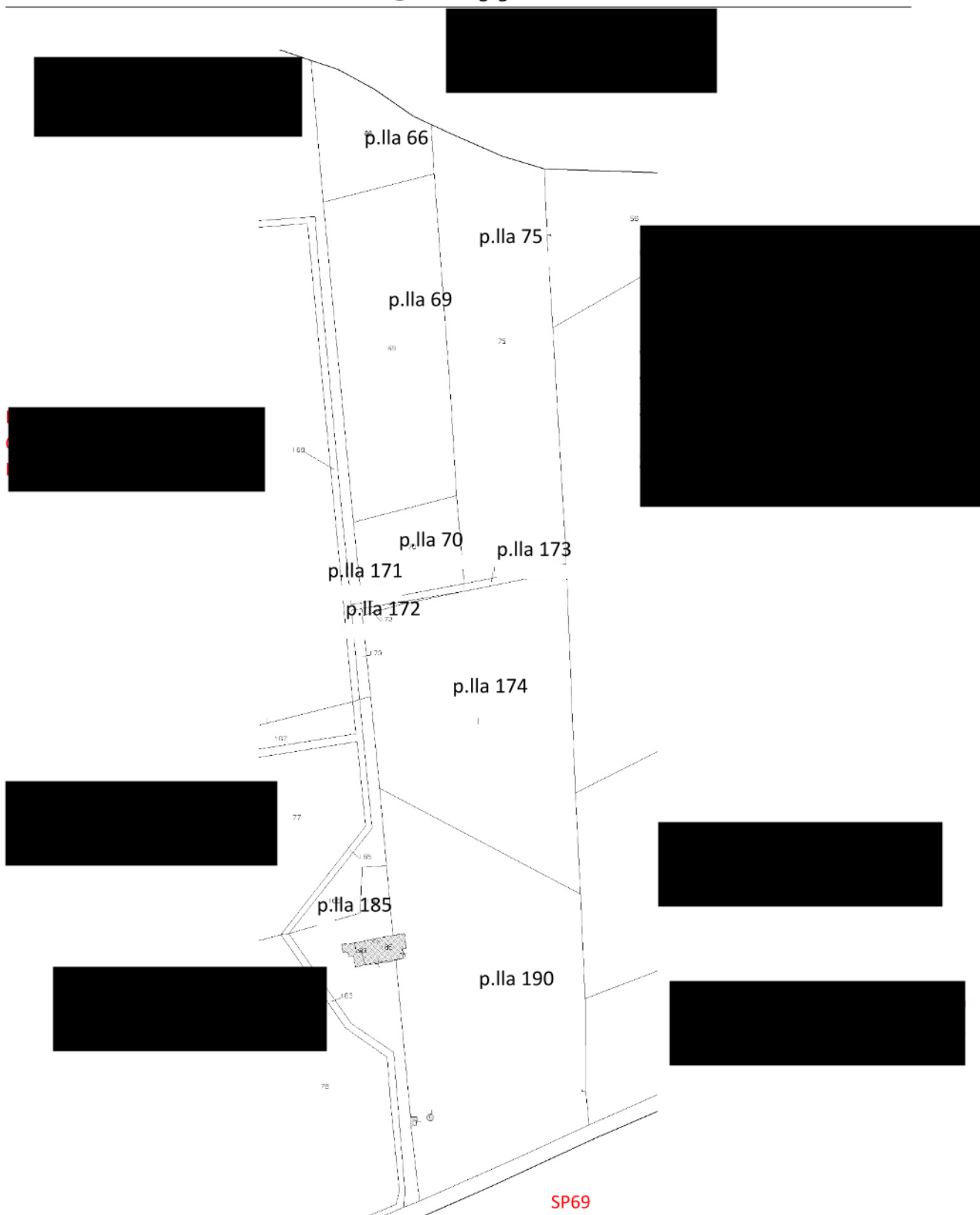


Figura 1: in nero le p.lle ESIM; in rosso le ditte confinanti



Dal confronto delle riprese aeree di Google Maps e la mappa del foglio 81 del NCEU di Lentini (SR) nonché il sopralluogo effettuato, è possibile riscontrare la corrispondenza di sagoma delle particelle.



*Figura 2: sovrapposizione catastale e foto aerea*

Gli stessi ricadono, come meglio indicato nel paragrafo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** “**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**” nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “**ZONE DEL VERDE AGRICOLO**”.





*Figura 3: ingresso SP e plla 190*



*Figura 4 p.lla 190*



*Figura 5: p.lla 174*







*Figura 6: ingresso principale*





## Valutazione Lotto 1/b

### III. Valutazione del bene

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, in base alla sua destinazione urbanistica, si è proceduto inizialmente a ricercare i dati “Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2011” disponibile all’indirizzo

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/?page=schedefabbricatieterreni> che per il territorio di Lentini, terreni tipo Agrumeto, risulta assegnare un Valore Agricolo di 38500,00 (€/Ha) ovvero 3,85 €/mq, valore oramai poco allineato all’attuale mercato.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.- del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
<del>BOSCO CEDUO</del>	<del>3099,00</del>							
BOSCO D'ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					5500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Dal confronto delle caratteristiche del fondo con quelle di terreni affini a quello di cui trattasi ed aventi la stessa destinazione urbanistica, se ne deduce che il valore che allo stato attuale si può attribuire al fondo equivale al valore venale, ovvero, a quel valore che l’immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita ovvero un valore medio a metro quadro pari a 2,20 €/mq.

Nel caso specifico, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili quali:

- 1) posizione prossima al centro abitato che rende l’area di diretto utilizzo;
- 2) fondo in assenza di pendenza;
- 3) presenza di impianto di irrigazione e dotazione idrica;
- 4) viabilità interna



si è ritenuto plausibile attribuire un coefficiente deprezzativo determinando, con adeguato grado di sicurezza, il valore al metro quadro del fondo agricolo in esame pari a 2,20 €/mq.

Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria quindi a:

VAL CORRETTO Agrumeto	2,20 €/m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

che moltiplicato per il valore della superficie rilevata

Superficie Comm.le Agrumeto	48.054,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima:

VALORE IMMOBILE Agrumeto	105.718,80 €
--------------------------	--------------

Com'è noto, la superficie nominale catastale riportata nella visura catastale può non coincidere necessariamente né con la superficie reale, cioè quella effettivamente rilevabile in campagna, né con la superficie grafica, cioè quella misurabile sull'estratto di mappa. Ma ciò non significa che "non rappresenta la reale situazione dei luoghi". A parte le procedure stabilite dall'Agenzia del Territorio nel caso in cui emergano discordanze tra le superfici nominali e quelle reali, a seconda che tali discordanze superino o meno una soglia del 20% (cfr. Circ. MinFin 30/10/1989 n. 5), sotto il profilo di stima questa particolare discrasia tecnica non è causa di illegittimità della procedura, occorre quindi che i contorni dell'area frazionata corrispondano a quelli previsti nella parte grafica, cioè che non sia stata rappresentata una porzione di territorio effettivamente diversa da quella indicata in EDM.

Al valore precedente occorre detrarre il diritto di passaggio derivante dalla stradella comune, ovvero la "Servitù di passaggio coattiva: questa vale per i proprietari che hanno fondi interclusi tra fondi altri e che quindi non dispongono di uscita sulla via pubblica. In tale ipotesi vi è il diritto di ottenere il passaggio sul fondo del vicino tenendo conto che esso dovrà essere il più corto ed arrecare il minor danno al fondo sul quale è consentito (art.1051 - 1055 CC.)

L'interclusione può essere: assoluta o relativa

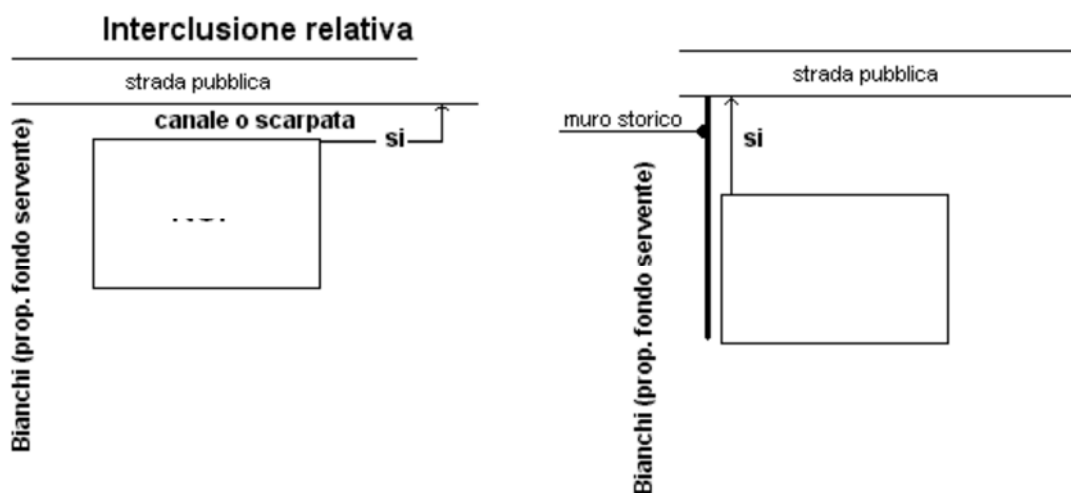
- a) assoluta: completamente circondata







- b) relativa: la situazione dei luoghi presenta ostacoli che impediscono l'accesso alla via pubblica e causano eccessivi disagi o spese. (es. presenza di un canale, scarpata, strada delimitata da un muro storico ecc. ). Può esistere l'accesso alla strada pubblica ma questo risulta inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato.



Nel lotto in esame si riconoscono quindi le ragioni dei proprietari dei fondi dominanti e degli immobili adiacenti – che necessitano di transito con mezzi meccanici o industriali o di vita. Tale diritto di passaggio verrà valutato come deprezzamento di valore del lotto stimato.

Trattandosi di passaggio già esistente, il valore si determina mediante la seguente formula:

$$I = V. \text{ passaggio preesistente} + \Delta \text{Spese per riadattamento passaggio}$$

$$I = (2.964,72 + 0 \text{ m}^2 \cdot \text{€}/\text{m}^2) = 2.964,72\text{€}$$



Il valore del passaggio preesistente è stato determinato mediante computo metrico estimativo con PREZZARIO REGIONALE PER LE OPERE E/O INVESTIMENTI NELLE AZIENDE AGRICOLE E FORESTALI Allegato al D.A. n.14/GAB del 25.02.2015, attualmente in vigore. Tale valore è da considerare al 50%, tenuto conto della comproprietà tra i latifondisti.

Non si è ritenuto aggiungere spese per riadattamento poiché il passaggio risulta essere adeguato alle funzionalità per cui risulta esser stato realizzato. Quanto alle spese di manutenzione, le stesse saranno a carico dei comproprietari, così come evidenziato nella consulenza tecnica d'ufficio.

Il valore definitivo del lotto 1/b sarà dunque:

VALORE IMMOBILE Agrumeto	104.236,44 €
--------------------------	--------------

### Valutazione complessiva Lotto 1

#### IV. Divisibilità dei beni

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

- Lotto1/a

-

Quota pari a 1/2	11.911,93 €
------------------	-------------

- Lotto1/b

-

VALORE IMMOBILE Agrumeto	104.236,44 €
--------------------------	--------------

- Lotto1 (fabbricati più terreno)

Valore totale lotto1	116.148,37 €
----------------------	--------------



### 3. CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 16 pagine fino alla firma.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lentini, 18/03/2023

(luogo e data)

Con Osservanza

(f.to ing. Ciro Vecchio)

