

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n° 6/2012 Reg. esec. Imm.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

Creditore: Unicredit Credi Management Bank S.p.A.

Creditore intervenuto: Banca Agricola Popolare di Ragusa
S.p.A.



Debitore: XXXXXXXXXXXX

G.E.: Dott. Luca Gurrieri

C.T.U.: Dott. Ing. Enrico Lombardo



Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 46 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

Siracusa, 06/05/2013

IL
ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Lombardo, nato ad Augusta il 03/07/1972 ed ivi residente in via Brenta 48, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della prov. di Siracusa al n° 1493 della Sez. A, a seguito di incarico ricevuto da parte del G.E. Dott. Concita Cultrera, ha prestato il giuramento di rito in data 02/04/2012 presso il Tribunale di Siracusa. La presente C.T.U. è relativa alla esecuzione immobiliare n° 6/2012 registrata presso il Tribunale di Siracusa, promossa dal Creditore "Unicredit Credit Management Bank S.p.A." contro il Debitore Sig.XXXXXXXXXX, ed ha per oggetto:

- 1) Fondo coltivato ad agrumeto sito in C.da Vignali in Augusta, esteso mq 9.340 ed identificato al N.C.T. al foglio 40, particella 389;
- 2) Appartamento sito in c.da Vignali in Augusta, al 1° piano composto da n° 4 vani ed accessori, identificato al N.C.E.U. al foglio 40, particella 390, sub. 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 46 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

In seno alla suddetta procedura esecutiva risulta intervenuto il Creditore “Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.A.”

Operazioni peritali e sopralluogo

Il sottoscritto, ad evasione del suddetto incarico, ha fissato l'avvio delle operazioni peritali in data 18/01/2013 alle ore 15:00 previa comunicazione ad entrambe le parti a mezzo fax e raccomandata A/R di cui si allegano le ricevute (Allegato n°1). Il Sottoscritto, alla presenza dell'unica Parte presentatasi, Sig. XXXXXXXX e del CTP nominato Geom. Maurizio Scalia, ha redatto regolare verbale di sopralluogo che si allega (Allegato n° 2). Il Sottoscritto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo del tribunale, si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Augusta per effettuare tutte le necessarie verifiche ed acquisire la necessaria documentazione.

Il complesso è stato realizzato con concessione edilizia n° 129/05 e successiva variante n° 80/12. Non è stato possibile effettuare una verifica di conformità urbanistica degli immobili in quanto la pratica in oggetto è risultata irreperibile presso l'Ufficio Urbanistico che ha fornito solamente copia della concessione n° 80/12 priva di elaborati grafici. Si allega copia della suddetta concessione corredata dalla comunicazione dell'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Urbanistica circa la non reperibilità della pratica (Allegato n° 3). Tale inconveniente ha causato un ritardo nello svolgimento delle operazioni peritali e pertanto si è reso necessario richiedere una proroga di ulteriori 30 gg (Allegato n°4).

Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte di un più ampio complesso ove è presente un'attività di Azienda Agrituristica denominata XXXXXX il cui Titolare è XXXXXXXX, nonché l'abitazione stessa del XXXXXXXXXX. La Suddetta attività agrituristica si estende anche su immobili e porzioni di terreno che non sono oggetto della presente perizia.

Descrizione dei beni

LOTTO A) Lo stacco di terreno, individuato al catasto al foglio n° 40 particella n° 389 del N.C.T. del Comune di Augusta, è situato in Contrada Vignali e confina con la Strada Provinciale Augusta-Villasmundo. Il Suddetto terreno ha una superficie pari a mq 9.340 ed i seguenti dati catastali:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i> [mq]	<i>Reddito</i> dominicale	<i>Reddito</i> agrario
40	389	agrumeto	2	9.340	€ 419,66	€ 125,42

L'accesso al fondo avviene dalla Strada Provinciale n° 3 Augusta-Villasmundo ove è presente un cancello in ferro.

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 46 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

Tale terreno risulta coltivato ad agrumeto su una superficie pari a circa 5.900 mq, nella rimanente superficie sono presenti strutture ed accessori a servizio dell'attività agrituristica. La suddetta attività Agrituristica è esercitata dietro regolare autorizzazione nei locali identificati nel NCEU al foglio 40, particelle 389 e 390 oltre che altre superfici facenti parte del comune di Carlentini. L'attività risulta regolarmente autorizzata dal Comune di Augusta con Autorizzazione n° 3 del 19/04/2005 e valida fino al 19/04/2014. Il fondo agricolo, coltivato ad agrumeto, ha una forma rettangolare, sono presenti circa 180 alberi di arance disposti in 15 file da 12 e suddivisi al centro da una stradella sterrata, è separato dal rimanente terreno da una recinzione metallica e vi si accede da apposito cancello. L'agrumeto è dotato di impianto di irrigazione sotto terra. All'interno del fondo, nell'area non coltivata è presente un pozzo per uso irriguo con capacità di 36 lt/min. Nella rimanente area sono presenti strutture ed accessori di pertinenza dell'agriturismo come di seguito descritto. Circa 2000 mq sono stati pavimentati con un battuto in cemento verniciato. All'ingresso, a sinistra è presente un'area adibita a parcheggio di 500 mq circa ove è ubicato un piccolo capanno metallico per il deposito di attrezzi di circa 25 mq. Nella parte destra è presente una tettoia

realizzata con struttura metallica leggera e copertura con lamiera grecata che si estende per tutta la lunghezza del lato confinante con la strada mt 23*6 utilizzata come parcheggio privato, nell'angolo del lotto vi è un piccolo pollaio. Di fronte al cancello di accesso vi è un altro cancello per l'accesso pedonale alla struttura agrituristica. All'interno dell'area pavimentata è presente una piscina di 150 mq (15*10) con pareti in cemento, dotata di n° 4 scalette in acciaio ed uno scivolo in vetroresina, di fronte, al confine con il parcheggio, sono ubicate n° 2 docce ed una bacheca realizzata in muratura. Ai lati della piscina sono ubicate alcune panchine in cemento prefabbricato ed un dondolo in ferro. Vicino all'angolo nord-ovest della piscina è situato un gazebo a pianta esagonale con diametro di circa 5 mt, attrezzato ed utilizzato come bar durante la stagione estiva. A lato del gazebo è ubicato un pozzo utilizzato per l'irrigazione del giardino. Un'area di circa 500 mq è coperta con tettoie realizzate in struttura metallica e copertura con pannelli sandwich coibentati in poliuretano. Tali aree sono realizzate in 2 strisce parallele aventi larghezza di circa 6 mt e lunghezze di 50 mt e 23 mt rispettivamente. La tettoia di congiunzione ha misure 11,50*5 mt. Le suddette coperture sono aperte su tutti i lati. All'interno sono ubicate le aree adibite alla ristorazione per la consumazione dei pasti con tavoli e

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 46 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

sedie in materiale plastico, una zona è adibita a discoteca e sala Tv con console per la strumentazione, un'area adibita ai giochi (è presente un tavolo da biliardo) ed infine un angolo forno a legna attrezzato per pizzeria estiva. All'esterno nell'area adiacente alle tettoie è presente uno spazio adibito a pista da ballo. Sul lato nord dell'area pavimentata è presente un piccolo fabbricato avente superficie in pianta di circa 70 mq su 2 livelli. Il Piano terreno è adibito a centro benessere, all'interno sono ubicati 3 lettini per i trattamenti ed un bagnetto. Dall'esterno si accede ad un piccolo ripostiglio. Al piano superiore si accede mediante scala esterna. Sia le pareti che la copertura sono stati realizzati con pannelli sandwich coibentati in poliuretano. All'interno non è stato possibile accedervi, ma il proprietario riferisce che è stato realizzato un piccolo appartamento privato. Quest'ultimo fabbricato non risulta accertato poiché trattasi con buona probabilità di un ex fabbricato rurale. Infine l'area esterna si completa con una zona adibita ai giochi per bambini ed un campo di beach volley realizzato su superficie sabbiosa. Sulla suddetta particella l'Agenzia del Territorio ha effettuato un accertamento d'ufficio ai sensi del D.L. 78/2010 per presunto immobile urbano non regolarizzato con protocollo n° SR0048435, con avviso di accertamento pubblicato dal 03/05/2012 al 02/07/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tale accertamento ha comportato l'attribuzione del un numero di particella 503 con cat. c/2 classe 3, consistenza di 550 mq e rendita presunta di € 2158,79. In seguito a ciò è stata irrorata una sanzione di € 417,33. Le spese per la necessaria regolarizzazione sono stimate in complessivi € 3.000,00, comprensivi di oneri catastali e competenze tecniche. Tale rendita presunta è stata attribuita in maniera automatica senza sopralluogo da parte del tecnico d'ufficio e pertanto suscettibile di variazione in sede di regolarizzazione. L'agrumeto si presenta curato ed in buono stato. Le rimanenti strutture si presentano in leggero stato di abbandono a causa del mancato utilizzo recente.

LOTTO B) Appartamento per civile abitazione in catasto censito nella sezione urbana al foglio n° 40, p.lla 390 sub 4, cat. A/3 consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27. La superficie lorda dell'appartamento è pari a 166 mq. Tale unità immobiliare, posta al primo piano dell'edificio che ospita l'agriturismo, è occupata dal XXXXXX che vi risiede con la moglie. All'unità immobiliare si può accedere direttamente dall'androne del locale agriturismo attraverso una scala interna, oppure dall'esterno attraverso una scala collegata ad un piccolo terrazzo esterno avente superficie di circa 35 mq. L'appartamento è composto da un ampio locale disimpegno ove è collegata la scala

Dott. Ing. Enrico Lombardo
Via Brenta 46 – 96011 – Augusta (SR)
Tel 338-2210348 / Fax 02-700414516
email: enri2000@tin.it

interna, un soggiorno cucina, n° 3 camere da letto, un bagno ed una bagnetto/lavanderia. Esternamente, oltre il terrazzino esterno è presente, sui 3 lati del perimetro esterno (nord/ovest/sud) un balcone di larghezza 1 mt per complessivi 37 mq, a cui si può accedere dalla porta di ingresso e dalla cucina. La copertura è realizzato in legno a 2 falde con coppi in cotto esternamente con altezza minima 3,00 mt e altezza massima 4,40 mt. In alcune stanze è presente un controsoffitto in legno. Esternamente il legno della copertura presenta segnali di deterioramento dovuto ad agenti atmosferici e pertanto necessiterebbe di piccola manutenzione, internamente è in buono stato. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica di tipo economico, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco e vetro con camera d'aria. Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

PROPRIETA' DEI BENI

I beni sono pervenuti all' attuale proprietario con atto di successione, successiva donazione e divisione e sono nella piena proprietà del XXXXXX dal 20/11/1989 (quota di proprietà pari ad 1/1).

STIMA DEI BENI

LOTTO A) Per la stima sono stati adottati i seguenti criteri: stima per confronto con i valori agricoli medi

pubblicati nella gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia per l'anno 2011, stima per confronto con i valori della banca dati dei valori fondiari pubblicati dall'Istituto di Economia Agraria per l'anno 2011 e stima sintetica per confronto con i valori di mercato riferiti ad immobili di pari caratteristiche di cui si conoscono i valori di compravendita recenti, compresi quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2° semestre 2012)

Stima agrumeto

La Superficie totale dell'agrumeto è pari a mq 5900. Adottando i valori agricoli medi per la zona in oggetto (Regione Agraria n°5 della prov. di Siracusa anno 2011), per la quota parte coltivata si avrà:

$$V_{agr1} = 5900 \text{ mq} * 3,75 \text{ €/mq} = 20.355,00 \text{ €}$$

il valore di riferimento fornito dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria per la zona e la tipologia di riferimento appare molto prossimo a quello regionale e pertanto non è stato preso in considerazione.

Sulla scorta delle informazioni ricevute sul luogo, sono venute a conoscenza di compravendite recenti e relative a terreni di tipologia analoga a quella in oggetto e situati a pochi chilometri di distanza. Pertanto avendo mediato i valori di mercato acquisiti, considerato il contesto agrituristico in cui è inserito l'agrumeto possiamo

prendere in considerazione il valore così calcolato:

$$V_{agr2} = 5900 \text{ mq} * 15,00 \text{ €/mq} = 70.800,00 \text{ €}$$

Facendo una media dei risultati ottenuti con i 2 criteri si ed arrotondando il valore ai € 100,00 superiori si ha:

$$V_{agr} = (\text{€ } 20.355,00 + \text{€ } 70.800,00)/2 = \text{€ } 45.577,50$$

Stima superficie commerciale

La rimanente parte di terreno verrà computata come superficie commerciale attinente l'attività di agriturismo come segue:

Fabbricato ex rurale 70 mq + Superfici coperte 500 mq

Pertanto la superficie commerciale presa in considerazione è pari a:

$$S_{comm} = S_{rur} + S_{cop} = 70 + 500 = 570 \text{ mq}$$

Pertanto alla superficie catastale andrà detratta la superficie commerciale e quella dell'agrumeto per giungere al calcolo della superficie di pertinenza dell'attività:

$$S_{pert} = S_{cat} - S_{comm} - S_{agr} = 9340 - 570 - 5900 = 2870 \text{ mq}$$

La rimanente superficie di pertinenza viene considerata al 10% e pertanto la superficie commerciale oggetto di calcolo sarà pari a:

$$S_{commT} = S_{comm} + S_{pert} = 570 + 287 = 857 \text{ mq}$$

Per la zona corrispondente il valore di riferimento per le attività commerciali oscilla da un minimo di €/mq 1000,00 ad un massimo di €/mq pari a 1500,00. Per la

zona in questione, considerato lo stato di conservazione dei luoghi, è stato ritenuto opportuno prendere in considerazione il valore di €/mq 1200,00 e pertanto il valore finale calcolato è pari a:

$$V_{\text{comm}^*} = 854 \text{ mq} * 1100,00 \text{ €/mq} = 939.400,00 \text{ €}$$

Poiché l'attività commerciale/agrituristica in queste aree è fruibile solamente nel periodo estivo (in quanto attività all'aperto) si applica un coefficiente di riduzione pari al 50%, pertanto il valore sarà:

$$V_{\text{comm}} = V_{\text{comm}^*} * 0,50 = 939.400,00 \text{ €} * 0,50 = 469.700,00 \text{ €}$$

A questo valore si somma quello del fondo coltivato e pertanto il valore finale stimato per il lotto A è:

$$V_{\text{Af}} = V_{\text{agr}} + V_{\text{comm}} = \text{€ } 45.577,50 + \text{€ } 469.700,00 = \text{€ } 515.277,50$$

A questo valore calcolato vanno detratte le spese per l'accatastamento e la sanzione pari a € 3.417,33

Il valore commerciale del lotto A è quindi:

$$V_{\text{A}} = V_{\text{Af}} - 3417,33 \text{ €} = 515.277,50 \text{ €} - 3.417,33 \text{ €} = 511.860,17 \text{ €}$$

Tale valore arrotondato alle cento euro superiori è pari a:

$$V_{\text{A}} = \text{€ } 511.900,00$$

LOTTO B)

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitativo si è adottato il

criterio di stima sintetica per confronto con i valori di mercato riferiti ad immobili di pari caratteristiche di cui si conoscono i valori di compravendita recenti, compresi quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2° semestre 2012)

Per la zona ove è ubicato l'immobile il valore di mercato relativo alle compravendite di immobili rilevato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la tipologia di costruzione oscilla da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1050 €/mq. Considerando che il valore rilevato dall'Osservatorio si riferisce prevalentemente ad abitazioni condominiali, ed essendo l'unità in questione una villetta con accesso indipendente, sarà preso a riferimento il valore di 1050,00 €/mq. Facendo una media con il valore di mercato riscontrato di 1000,00€/mq si giunge al più probabile valore di mercato pari a $(1050,00+1000,00)/2= 1025,00$ €/mq. Tale valore è riferito alla superficie lorda.

Alla Superficie lorda dell'unità immobiliare si sommano le superfici del balcone e del terrazzino computate al 30%:

$$S_{\text{utile}} = S_{\text{app}} + (S_{\text{terr}} + S_{\text{balc}}) * 0,30 = 166 + (35+37)*0,3= 187,60 \text{ mq}$$

$$V_B = S_{\text{utile}} \text{ mq} * 1025,00 \text{ €/mq} = 187,60 * 1025,00 = 192.290,00 \text{ €}$$

Che arrotondato alle cento euro superiori:

$$V_B = \text{€ } 192.300,00$$

Pertanto il valore complessivo per entrambi i lotti sarà:

$$V = V_A + V_B = 511.900,00 + 192.300,00 = \text{€ } 704.200,00$$

(diconsi Euro settecentoquattromiladuecento/00).

che coincide con la quota di possesso del debitore (pari ad 1000/1000)

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Alla presente sono allegati:

- Allegato n° 1 – Lettera di comunicazione di avvio delle operazioni peritali e ricevute – 10 pagg.
- Allegato n° 2 – Verbale di Sopralluogo – 1 pag.
- Allegato n° 3 – Documentazione rilasciata dal Comune – 7 pag.
- Allegato n° 4 – Richiesta di proroga – 1 pag
- Allegato n° 5 – Visure e planimetrie Catastali – 9 pagg.
- Allegato n° 6 – Sanzioni e accertamento catastale – 14 pag.
- Allegato n° 7 – Documentazione fotografica – 12 pag.
- Allegato n° 8 – Planimetrie aree – 2 pag.

Augusta, 06/05/2013

Il Tecnico

(Dott. Ing. Enrico Lombardo)