



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - Agronomo

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa
Tel.: 0931 1840694 - Fax: 0931 1846244 - Cell.: 338 5724393
e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it
www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 364/1997

Promossa da FINANZIARIA SAN GIACOMO

Nei confronti di *omissis*

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Chiara Salamone

Siracusa, 11/05/2018



Il C.T.U.

Dott. Alessandro Lutri - Agronomo

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 364/1997
Relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 256241b41cda922





Indice	4
Descrizione generale delle operazioni peritali	4
Risposta ai quesiti.....	5
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);.....	5
Punto 2	
Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali.....	7
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	7
II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.....	11
III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.....	12
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	14
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	14
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	15
IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.....	17
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	17
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	18
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	19
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	19
IX) Valutazione del bene.....	19





X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	27
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	28
LOTTO B - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	28
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	29
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	29
IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.....	29
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	30
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	30
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	31
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	31
IX) Valutazione del bene.....	31
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	32
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	33
Conclusioni.....	33
Note conclusive.....	39





Premessa

Con provvedimento del 01/07/2017, notificato allo scrivente a mezzo PEC del 04/07/2017, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 364/1997, promossa dalla Finanziaria San Giacomo, che acquista crediti in sofferenza in forza di contratto di cessione crediti concluso in data 24/04/2003 con il Credito Siciliano, nei confronti di *omissis*, invitandolo a comparire in cancelleria entro il 19/07/2017, al fine di prestare il giuramento di rito, ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti. In data 05/07/2017 il sottoscritto firmava il verbale di giuramento per il conferimento dell'incarico di stima.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 26/04/2018, dunque entro il 27/03/2018 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore.

A seguito di istanza di proroga effettuata dallo scrivente e successivo provvedimento del Sig. Giudice del 26/02/2018, la nuova data per depositare la perizia è il 24/09/2018.

Descrizione generale delle operazioni peritali

Dall'esame dei fascicoli e dagli atti di causa, è emerso che gli immobili pignorati e in piena proprietà del debitore esecutato ricadono come di seguito specificato:

Comune di Buccheri, Catasto Terreni, foglio 1, particelle 7, 9, 26, 62, 326, 327 e 391;

Comune di Francofonte, Catasto Terreni, foglio 54, particelle 353, 354, 1179, 1180 e 762, foglio 52, particelle 106, 120, 121 e 119, foglio 49, particelle 293, 525, 158 e 159, foglio 47, particelle 15, 3, 4 e 81.

A quanto sopra riportato si aggiungono i beni ricadenti nel Comune di Lentini, Catasto Terreni, foglio 29, particelle 136, 166, 334, 336, 337, di proprietà per 4/6 del debitore esecutato e nel Comune di Francofonte, Catasto Terreni, foglio 47, particelle 1, 5 e 50 di proprietà del debitore per

Pagina 4 di 39





3/4.

Come risultante dalla relata di notificazione del 01/07/1997, gli immobili sono stati pignorati con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario mediante raccomandata a.r. n.973.

Raccolti tutti gli elementi utili, si procede a rispondere ai quesiti posti.

Risposta ai quesiti

Punto 1

L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 30/05/2000 dal Dott. Riccardo Dagnino, Notaio residente in Lentini, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Siracusa, il quale certifica che dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. e l'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa, nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

- le particelle ricadenti nel Comune di Buccheri sono di proprietà per intero del debitore esecutato;
- le particelle pignorate ricadenti nel Comune di Francofonte, più precisamente Catasto Terreni, foglio 54, particelle 353, 354, 1179, 1180 e 762, foglio 52, particelle 106, 120, 121 e 119, foglio 49, particelle 293, 525, 158 e 159, sono di proprietà per intero del debitore esecutato;
- le particelle pignorate ricadenti nel Comune di Francofonte, più precisamente Catasto Terreni, foglio 47, particelle 3, 4 e 81, sono di proprietà per ½ del debitore esecutato;
- la particella pignorata ricadente nel Comune di Francofonte al Catasto Terreni, foglio 47 particella 15, non è di proprietà del debitore esecutato, mentre quest'ultimo è proprietario per ½ della particella 15 ricadente sul foglio 46;
- le particelle pignorate ricadenti nel Comune di Lentini, Catasto Terreni, foglio 29, particelle 334, 336 e 337 sono di proprietà per 2/3 del debitore esecutato (delle particelle 136 e 166 non si fa menzione, il Notaio riporta invece le particelle 138 e 168)

Pagina 5 di 39





- le particelle pignorate ricadenti nel Comune di Francofonte, più precisamente Catasto Terreni, foglio 47, particelle 1, 5 e 50, sono di proprietà per $\frac{3}{4}$ del debitore esecutato.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Successivamente, con ordinanda del 22/05/2002, il Dott. Riccardo Dagnino meglio specificava con integrazione del 08/07/2002, depositata in cancelleria il 09/07/2002, che:

- la particella 762 del foglio 54 ricadente nel comune di Francofonte risulta pervenuta al debitore esecutato in forza di atto Not. Leone del 29/04/1993;
- il pignoramento è stato erroneamente trascritto sulla particella 15 del foglio 47, Comune di Francofonte, intestato ad altro soggetto;
- il pignoramento è stato trascritto erroneamente sulle particelle 136 e 166 del foglio 29 del Comune di Lentini, intestate ipocatastralmente ad altri soggetti;
- le particelle 1 e 50 del foglio 47, Comune di Francofonte, in epoca successiva al pignoramento, sono state soppresse e sostituite da altre particelle di minore consistenza, rispettivamente la 351 e 356.

Sulla base della documentazione presente agli atti emerge che:

- la particella 762 del foglio 54 ricadente nel comune di Francofonte è di proprietà di terzi e dunque non vendibile (nota del 03/10/2008, Notaio Dott.ssa Concetta Messina, delegata alla vendita e verbale di udienza del 16/12/2009);
- la particella 119 del foglio 52 del Comune di Francofonte, così come indicata nel verbale di pignoramento, risulta di proprietà di terzi e che la particella 119 di proprietà del debitore esecutato ricade invece sul foglio 49 (nota del 16/04/2014, Notaio Dott.ssa Concetta Messina, delegata alla vendita)
- con verbale di udienza del 30/09/2010 il G.E. autorizzava la rettifica del pignoramento, per la particella 119, rettifica che ad oggi non risulta presente nel fascicolo, così come pure risultano assenti ispezioni ipotecarie successive alla data del provvedimento. Pertanto la particella non è vendibile.





Punto 2

Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per il 09/10/2017 alle ore 9:30 nei luoghi oggetto di stima. Non avendo avuto la presenza di alcuno e non potendo accedere a parti di beni pignorati che si presentavano chiusi o recintati, rimandava le operazioni peritali a data da destinarsi.

Successivamente sospendeva le operazioni peritali previo provvedimento del G.E. del 16/10/2017 per l'omesso pagamento dell'acconto riprendendole poi il 20/12/2017 ed il 19/01/2017, questa volta alla presenza del debitore esecutato che permetteva l'accesso ai cespiti.

Punto 3

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), sulla base degli atti processuali, nonché della relazione notarile ipocatastale, il compendio pignorato risulta essere:

– terreno e fabbricato rurale di superficie catastale pari ad ha 8,9780 sito nel comune di Buccheri

identificato catastalmente come di seguito:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie
Buccheri	Terreni	1	7	Fabb. Rurale	00.01.65
Buccheri	Terreni	1	9 -AA	Agrumeto	00.24.54
Buccheri	Terreni	1	9 -AB	Pascolo arborato	00.01.99
Buccheri	Terreni	1	26	Agrumeto	02.15.33
Buccheri	Terreni	1	62	Seminativo	00.00.35
Buccheri	Terreni	1	326	Agrumeto	00.00.21
Buccheri	Terreni	1	327	Agrumeto	02.43.95
Buccheri	Terreni	1	391	Agrumeto	04.09.78
Totale					08.97.80

Da visure catastali, confina a sud con fondo intestato a *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F.





omissis, salvo altri aventi causa; a nord con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad ovest con fondo intestato al *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con fondo intestato a *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa.

Appare opportuno precisare che sulla particella 26 del foglio 1 insiste una vasca in muratura censita come particella 6 in seguito ad impianto meccanografico del 01/01/1970, intestata catastalmente a *omissis* con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, dati derivanti da ATTO PUBBLICO del 20/06/1972, voltura in atti dal 16/06/1977 Repertorio n.88801, Rogante: RIGGIO A. sede: TRECASTAGNI Registrazione: UR sede: TRECASTAGNI n: 755 del 05/07/1972; tale particella, i cui dati derivano in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, non è gravata da quest'ultimo e pertanto sarà esclusa dalla presente stima.

Occorre inoltre segnalare che le particelle 9, 62 e 391 non sono presenti su mappa catastale. Da ulteriori accertamenti svolti dal sottoscritto è emerso un disallineamento tra visure catastali e mappa catastale, nello specifico:

- la particella 9 ha originato la particella 332 e 333 in seguito a frazionamento del 20/06/1972 in atti dal 16/06/1977, intestate catastalmente a terzi. Poiché la trascrizione di pignoramento è successiva alla data del frazionamento, le particelle citate non saranno oggetto di stima
- la particella 62, inizialmente di 9,8254 ettari, ha originato con frazionamento del 20/06/1977 in atti dal 16/06/1977, ulteriori particelle. A seguito di tale frazionamento la particella 62 rimaneva con una superficie minima pari ad 0,0032 ettari. Tale particella e superficie coincidono con quanto riportato nell'atto di compravendita del 30/11/1989 redatto dal Dott. Alessandro Riggio, Notaio in Catania. Essendo di proprietà del debitore esecutato, sarà oggetto di valutazione
- la particella 391, si è originata dalla particella 40 a seguito del frazionamento del 20/06/1972 in atti dal 16/06/1977. Con tale frazionamento si originava anche la particella 392 che, a differenza della part. 391, è invece riportata su mappa. Anche tale particella risulta di proprietà del debitore esecutato, come da atto di compravendita del 30/11/1989 redatto dal Dott. Alessandro Riggio, Notaio in Catania e sarà quindi oggetto di valutazione.

– terreno e fabbricati rurali di superficie catastale pari ad ha 5,3623 sito nel comune di





Francofonte

identificato catastalmente come di seguito:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie
Francofonte	Terreni	49	158	Agrumeto	00.19.37
Francofonte	Terreni	49	159	Agrumeto	00.00.32
Francofonte	Terreni	49	293	Agrumeto	00.30.05
Francofonte	Terreni	49	525 – AA	Pascolo	00.00.03
Francofonte	Terreni	49	525 – AB	Agrumeto	00.00.87
Francofonte	Terreni	52	106 – AA	Agrumeto	01.85.71
Francofonte	Terreni	52	106 – AB	Pascolo arborato	00.03.29
Francofonte	Terreni	52	120 – AA	Agrumeto	00.00.33
Francofonte	Terreni	52	120 – AB	Pascolo arborato	00.03.27
Francofonte	Terreni	52	121 – AA	Incolto sterile	00.00.20
Francofonte	Terreni	52	121 – AB	Agrumeto	00.01.00
Francofonte	Terreni	54	353	Agrumeto	00.29.80
Francofonte	Terreni	54	354	Agrumeto	00.46.30
Francofonte	Terreni	54	1179	Agrumeto	00.80.70
Francofonte	Terreni	54	1180	Agrumeto	00.18.80
Francofonte	Terreni	47	3	Agrumeto	00.01.63
Francofonte	Terreni	47	4	Agrumeto	00.18.81
Francofonte	Terreni	47	367 (ex 81)	Agrumeto	00.83.73
Francofonte	Terreni	47	368 (ex 81)	Agrumeto	00.02.10
Francofonte	Terreni	47	5	Fabbricato rurale	00.00.42
Francofonte	Terreni	47	351 (ex 1)	Agrumeto	00.08.10
Francofonte	Terreni	47	356 (ex 50)	Seminativo arborato	00.01.40
Totale					05.36.23

Si precisa che il fabbricato rurale identificato con particella n. 5 e foglio di mappa 47 del Comune di Francofonte, ricade all'interno della particella n. 353. La particella n.353 si è originata a seguito di frazionamento del 25/08/1998 e deriva dalla particella n.1 che è oggetto di pignoramento. Poiché la trascrizione di pignoramento è precedente alla data del frazionamento, la particella 353 sarà oggetto di stima.

Da visure catastali, i beni ricadenti nel foglio 47 confinano a nord con fondo intestato a *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* per 3/8, a *omissis* nato a *omissis*, C.F. *omissis* per 2/8, a SALAMONE ALFIO nato a *omissis* /07/1953, C.F. *omissis* per 3/8, salvo altri aventi causa; a sud

Pagina 9 di 39





con fondo intestato a *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad ovest con fondo intestato a *omissis* con sede in *omissis*, C.F. *omissis*.

Sempre da visure catastali, i beni ricadenti nel foglio 49 confinano a nord con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad ovest ed ad est con fondo intestato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* salvo altri aventi causa; a sud con con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis* (livellario in parte), *omissis* nata a *omissis* il *omissis* (livellario in parte), *omissis* (Diritto del concedente), salvo altri aventi causa.

Da visure catastali, i beni ricadenti nel foglio 52 confinano a nord con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* (livellario;) *omissis* (Diritto del concedente) salvo altri aventi causa; ad ovest con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* (proprietà), *omissis* (oneri) salvo altri aventi causa; a sud ed ad est con Torrente Terrenove.

I beni ricadenti nel foglio 54 confinano a nord con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il 04/10/19 *omissis* salvo altri aventi causa; ad ovest con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* salvo altri aventi causa; ad est con fondo intestato a B *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* proprietaria per ½ ed a *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* proprietaria per ½ salvo altri aventi causa.

– terreno di superficie catastale pari ad ha 0,9715 sito nel comune di Lentini identificato catastalmente come di seguito:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie
Lentini	Terreni	29	334 – AA	Agrumeto	00.44.29
Lentini	Terreni	29	334 – AB	Pascolo arborato	00.02.71
Lentini	Terreni	29	336 – AA	Agrumeto	00.44.06
Lentini	Terreni	29	336 – AB	Pascolo arborato	00.03.59
Lentini	Terreni	29	337 – AA	Agrumeto	00.02.24
Lentini	Terreni	29	337 – AB	Pascolo arborato	00.00.26
Totale					00.97.15

Si precisa che sul terreno identificato con particella n. 334 e foglio di mappa 29 del Comune di

Pagina 10 di 39





Lentini, insiste un fabbricato rurale identificato con numero di particella 333; tale particella da visura catastale, risulta intestato a terzi, si è originata a seguito di frazionamento del 22/09/1986 e proviene dalla ex part. 38, non oggetto di pignoramento. Pertanto non sarà oggetto delle presente stima.

Da visure catastali, confina a nord con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* salvo altri aventi causa; ad ovest con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* altri aventi causa; a sud con fondo intestato a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* salvo altri aventi causa.

II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione

Gli identificativi catastali non corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare, nello specifico:

- per il terreno sito in Francofonte, foglio 54, particelle 353, 1179, 354, 1180, foglio 52 particelle 106, 120, 121, foglio 49 particelle 158, 159, foglio 47 particelle 3, 4 il comune di nascita dell'intestatario differisce tra atto di pignoramento e visure catastali
- particella pignorata riportata in atto di pignoramento come terreno sito in Francofonte, foglio 47 particella 81, oggi è stata sostituita dalle particelle 367 e 368; anche in questo caso il comune di nascita dell'intestatario differisce tra atto di pignoramento e visure catastali
- per il terreno sito in Lentini, foglio 29, particelle 334, 336, 337 il comune di nascita dell'intestatario differisce tra atto di pignoramento e visure catastali
- per il fabbricato rurale sito in Francofonte, foglio 47 particella 5, il comune di nascita dell'intestatario differisce tra atto di pignoramento e visure catastali oltre a differire il giorno di nascita
- per il terreno sito in Francofonte, foglio 47, la particella 1 è stata sostituita dalla particella 351, mentre la particella 50 è stata sostituita dalla particella 356; gli intestatari riportati in visura catastale delle due particelle differiscono dal debitore esecutato





- per il terreno sito in Francofonte, foglio 47, la particella 81 è stata sostituita dalle particelle 367 e 368; anche in questo caso il comune di nascita dell'intestatario differisce tra atto di pignoramento e visure catastali
- le particelle 9, 62 e 391 del foglio di mappa 1 del Comune di Buccheri, non sono presenti su estratto di mappa catastale

Oltre a ciò occorre aggiungere quanto già riportato in risposta al quesito punto 1 (pag. 5)

I fabbricati pignorati sono privi di planimetrie catastali, poiché ancora iscritti al Catasto Terreni. Si segnala che prima della vendita, tali fabbricati dovranno necessariamente essere accatastati al Catasto Fabbricati. Poiché i fabbricati pignorati sono collabenti non è stata redatta alcuna bozza planimetrica, in quanto non necessaria per il passaggio al catasto fabbricati, che andrà effettuato in conformità di mappa.

I costi per eliminare le difformità legate all'errata data o comune di nascita dell'intestatario sono esclusivamente oneri professionali quantificabili in € 300,00; i costi per l'inserimento in mappa delle particelle non presenti sono esclusivamente di natura professionale quantificabili intorno ad € 500,00 mentre per regolarizzare i fabbricati oltre agli oneri professionali pari a circa € 1.000,00 per fabbricato occorre aggiungere diritti catastali pari ad € 65,00 per PREGEO ed € 50,00 per DOCFA.

III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi

Nonostante il compendio pignorato ricada all'interno di tre comuni, i terreni ricadenti su due di questi comuni sono tra loro limitrofi e confinanti, per tale motivo si ritiene opportuno formare due lotti di vendita.

- Il **lotto A** ha una superficie catastale di 14,3531 ettari ed è composto da: agrumeti, albicoccheti e fabbricati rurali, identificato catastalmente come di seguito:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie
Buccheri	Terreni	1	7	Fabb. Rurale	00.01.65
Buccheri	Terreni	1	26	Agrumeto	02.15.33
Buccheri	Terreni	1	62	Seminativo	00.00.35





Buccheri	Terreni	1	326	Agrumeto	00.00.21
Buccheri	Terreni	1	327	Agrumeto	02.43.95
Buccheri	Terreni	1	391	Agrumeto	04.09.78
Francofonte	Terreni	49	158	Agrumeto	00.19.37
Francofonte	Terreni	49	159	Agrumeto	00.00.32
Francofonte	Terreni	49	293	Agrumeto	00.30.05
Francofonte	Terreni	49	525 – AA	Pascolo	00.00.03
Francofonte	Terreni	49	525 – AB	Agrumeto	00.00.87
Francofonte	Terreni	52	106 – AA	Agrumeto	01.85.71
Francofonte	Terreni	52	106 – AB	Pascolo arborato	00.03.29
Francofonte	Terreni	52	120 – AA	Agrumeto	00.00.33
Francofonte	Terreni	52	120 – AB	Pascolo arborato	00.03.27
Francofonte	Terreni	52	121 – AA	Incolto sterile	00.00.20
Francofonte	Terreni	52	121 – AB	Agrumeto	00.01.00
Francofonte	Terreni	54	353	Agrumeto	00.29.80
Francofonte	Terreni	54	354	Agrumeto	00.46.30
Francofonte	Terreni	54	1179	Agrumeto	00.80.70
Francofonte	Terreni	54	1180	Agrumeto	00.18.80
Francofonte	Terreni	47	3	Agrumeto	00.01.63
Francofonte	Terreni	47	4	Agrumeto	00.18.81
Francofonte	Terreni	47	367 (ex 81)	Agrumeto	00.83.73
Francofonte	Terreni	47	368 (ex 81)	Agrumeto	00.02.10
Francofonte	Terreni	47	5	Fabbricato rurale	00.00.42
Francofonte	Terreni	47	351 (ex 1)	Agrumeto	00.08.10
Francofonte	Terreni	47	356 (ex 50)	Seminativo arborato	00.01.40
Francofonte	Terreni	47	353 (ex 1)	Agrumeto	00.27.81
Totale					14.35.31

Si precisa che la particella 159 del foglio di mappa 49 del Comune di Francofonte, non è un agrumeto come riporta la qualità catastale, ma una vasca in muratura con casotto quadro comandi, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale.

I confini rimangono i medesimi di quelli già riportati al Punto 3.I (pag. 7)

- Il **lotto B** è composto da: terreno agricolo con superficie catastale pari ad ettari 0,9715 ricadente nel Comune di Lentini, identificato catastalmente come di seguito





Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie
Lentini	Terreni	29	334 – AA	Agrumeto	00.44.29
Lentini	Terreni	29	334 – AB	Pascolo arborato	00.02.71
Lentini	Terreni	29	336 – AA	Agrumeto	00.44.06
Lentini	Terreni	29	336 – AB	Pascolo arborato	00.03.59
Lentini	Terreni	29	337 – AA	Agrumeto	00.02.24
Lentini	Terreni	29	337 – AB	Pascolo arborato	00.00.26
Totale					00.97.15

Il lotto ha gli stessi confini di quanto riportato al Punto 3.I (pag. 7)

Per la formazione dei due lotti di vendita, non è necessario alcun tipo di frazionamento.

LOTTO A - Punto 4

I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi

Il lotto A ricade in parte nel Comune di Buccheri ed in parte nel Comune di Francofonte, ma i terreni sono tra loro confinanti o comunque limitrofi. Vi si accede percorrendo la Strada Provinciale 33, ad eccezione dei terreni ricadenti sul foglio 54 del Comune di Francofonte, ai quali si arriva dalla Strada Provinciale 92.

Ha una superficie catastale totale, comprensiva dei fabbricati rurali, pari ad ettari 14,3403, identificato catastalmente come specificato al paragrafo precedente (pag. 12)

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37,21962 N

longitudine 14,90309 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il lotto è costituito da agrumeti, in parte a limoni ed in parte ad arance, di cui alcune zone in buono stato vegetativo, altre porzioni in cattivo stato vegetativo e manutentivo. In alcune parti degli agrumeti vi è presenza di tristezza (Citrus Tristeza Virus). Ricade all'interno del lotto A anche una piccola zona destinata ad albicocchetto, di circa 2 ettari con irrigazione a goccia sottochioma e sesto





di 3 m. x 1,5 m. ed una parte di terreno incolto.

Il fabbricato ricadente nel comune di Buccheri, particella n. 7, di n.1 piani fuori terra, misura circa 155 mq di superficie esterna lorda (d'ora in avanti S.E.L.). E' in muratura portante privo di copertura, di infissi, di serramenti e di ogni tipo di impianto, assimilabile quindi ad un collabente.

Il fabbricato ricadente nel comune di Francofonte, foglio 49, particella 159 è una vasca con casotto quadro comandi. Poiché non è ispezionabile, né misurabile a causa della folta vegetazione infestante cresciuta intorno, ai fini della valutazione ci si baserà sulla sua superficie catastale che è pari ad ha 0,0032 (32 mq.).

Il fabbricato ricadente nel Comune di Francofonte, foglio 49, particella 525, non è stato ispezionato né misurato, poiché come già anticipato, occupato dal vicino confinante che lo utilizza come ricovero per cani. E' di due piani fuori terra in muratura portante, da un esame esterno appare comunque in cattivo stato manutentivo, privo di solaio, assimilabile anche in questo caso ad un collabente. La sua superficie sarà ricavata da base catastale: poiché la superficie da visura catastale è pari a 0,0090 ettari (90 mq), questa non tiene conto del numero di piani ma indica esclusivamente la superficie dell'area di sedime, pertanto la superficie del fabbricato ai fini della valutazione in termini di S.E.L. è pari a 180 mq (90 mq per ogni piano).

Il fabbricato ricadente nel Comune di Francofonte, foglio 47, particella 5 di n.1 piani fuori terra, ha una S.E.L. pari a 47 mq. È in muratura portante privo di copertura, di infissi, di serramenti e di ogni tipo di impianto, presenta porzioni di muri deruti. È anch'esso assimilabile ad un collabente..

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Le particelle formanti il lotto A ricadenti nel Comune di Buccheri, risultano di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza dell'atto di compravendita redatto in data 30/11/1989 dal Dott. Alessandro Riggio, Notaio in Catania, Rertorio n. 154216, Raccolta n., 13110, registrato l'11/12/1989 al n. 14265.

Le particelle ricadenti nel Comune di Francofonte ai fogli 49, 52 e 54, risultano di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza del contratto di mutuo ai





sensi della Legge Regionale 25/03/1986 n.13 art.33 per acquisto terreni (formazione o ampliamento della proprietà diretto coltivatrice) redatto in data 29/04/1993 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n. 17971, Raccolta n. 10507, registrato a Lentini l'11/05/1993 al n. 439 serie I.

Le particelle ricadenti nel Comune di Francofonte al foglio 47 risultano:

- per 1/2 di proprietà del Sig. *omissis*, nato a *omissis*, C.F. *omissis*, relativamente alle particelle 3, 81 (che oggi ha originato le particelle 367 e 368) e 4
- per 3/4 di proprietà del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *1omissis*, C.F. *omissis*, relativamente alla particella 1 (che oggi ha originato le particelle 351 e 353), 5 e 50 (che oggi ha originato la particella 356)

in forza del contratto di compravendita redatto in data 03/01/1989 dal Dott. Corrado Galeardi, Notaio in Catania, Repertorio n. 22165, Raccolta n. 11159, registrato il 18/01/1989 al n. 1281.

Si rappresenta la non corrispondenza del luogo di nascita o del codice fiscale del debitore esecutato per i tre atti.

Le seguenti particelle formanti il lotto A, sono occupate da terzi:

- Comune di Buccheri, foglio 1, particelle 7, 26, 62, 326, 327, 391
- Comune di Francofonte, foglio 54, particelle 353, 354, 1179, 1180; foglio 49, particelle 293, 158, 159, 525; foglio 47, particelle 3, 4, 367, 368; foglio 52, particelle 106, 120, 121.

Nello specifico è esistente una scrittura privata del 05/05/2011, registrata al n.363, serie III del 13/05/2011, tra il proprietario dei terreni nonché debitore esecutato e la *omissis*, C.F. e P.IVA *omissis*, in persona del legale rappresentante pro tempore *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* domiciliata a *omissis*, via *omissis*, C.F. *omissis*, con la quale si affittavano i terreni di cui sopra e si modificava una precedente scrittura privata del 01/12/2010, registrata a Lentini il 01/12/2010 al n.923, serie III.

Tale scrittura privata ha una validità di anni 16 dalla sottoscrizione che si rinnova tacitamente. L'eventuale disdetta dovrà avvenire almeno un anno prima della scadenza fissata per il 04/05/2027.

Occorre inoltre specificare che il fabbricato ricadente nel Comune di Francofonte, foglio 49 particella 525, risulta difficilmente accessibile poiché occorre passare dalla proprietà recintata del confinante, che occupa *sine titulo* tale fabbricato pignorato utilizzandolo come ricovero per cani.





Le rimanenti particelle formanti il lotto A (comune di Francofonte, foglio 47, particelle 5, 351, 356 e 353) sono libere o comunque occupate dal proprietario.

IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente.

In relazione ai Certificati di Destinazione Urbanistica richiesti dallo scrivente presso gli Uffici Urbanistica del Comuni di Buccheri e di Francofonte è emerso che solamente la particella 391 del foglio di mappa 1 del Comune di Buccheri ricade nelle “Aree di indirizzo titolo III – Paesaggi locali delle N.d.A., livello di tutela 1”.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche:**

- 1) ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito nascente mutuo trentennale da atto del 29/04/1993, redatto dal Notaio C. Leone, iscritta il 14/05/1993 ai n.ri 7664/774, a favore del Banco di Sicilia Credito Agrario e Peschereccio, contro *omissis*;
- 2) ipoteca volontaria nascente da mutuo per atto del 21/10/1983, redatto dal Notaio M. Coppola, iscritta il 31/10/1983 ai n.ri 16170/871, a favore di C.C.R.V.E. di Palermo del 07/06/1993, contro *omissis*.





• **trascrizioni di pignoramenti:**

- 1) pignoramento del 01/07/1997, Tribunale di Siracusa, trascritto il 28/07/1997 ai n.ri 10481/8686 a favore di Banco di Sicilia, contro omissis

Altre informazioni per l'acquirente:

- esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: assenti
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Richiesti i certificati di destinazione urbanistica per la particelle facenti parte del lotto A è emerso che ricadono tutte in Zona E, ad eccezione delle particelle ricadenti nel Comune di Francofonte, foglio 47, particelle 367, 368 e 351 che per una loro minima parte ricadono in Zona Depuratore.

Il fabbricato ricadente nel Comune di Buccheri, foglio 1 particella 7 è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come risultante dall'atto di compravendita redatto in data 30/11/1989 dal Dott. Alessandro Riggio, Notaio in Catania, Rertorio n. 154216, Raccolta n., 13110.

I fabbricati ricadenti nel Comune di Francofonte, foglio 49, particelle 159 e 525, sono stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967, come risultante da contratto di mutuo ai sensi della Legge Regionale 25/03/1986 n.13 art.33 per acquisto terreni (formazione o ampliamento della proprietà diretto coltivatrice) redatto in data 29/04/1993 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n. 17971, Raccolta n. 10507.





Per il fabbricato ricadente nel Comune di Francofonte, foglio 47, particella 5, non risulta dagli atti di proprietà alcuna notizia sulla sua regolarità urbanistico/edilizia.

Effettuando ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte in merito alla sua regolarità, lo stesso Ufficio dichiarava con nota del 20/03/2018 che presso gli archivi comunali non vi è alcuna documentazione relativa a concessioni, autorizzazioni, varianti in corso d'opera e agibilità per tale fabbricato, richiesti dall'attuale proprietario o dai precedenti proprietari.

In mancanza di tale documentazione, lo scrivente non ha elementi sufficienti per poterne verificare la regolarità urbanistico/edilizia e pertanto ai fini della presente valutazione, sarà considerato non in regola.

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

Come appena accennato, il fabbricato ricadente nel Comune di Francofonte, foglio 47, particella 5, non può essere considerato in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio. Date le condizioni fatiscenti in cui si presenta, appare più economico demolirlo.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica per i fabbricati. Essendo tali fabbricati accatastati al catasto terreni, non è possibile effettuare alcun attestato di prestazione energetica senza prima effettuare il passaggio al catasto fabbricati. Occorre tuttavia anche sottolineare che i fabbricati sono collabenti, quindi non utilizzabili e capaci di produrre reddito, altresì, visto il pessimo stato manutentivo in cui versano, non vi è certezza della loro destinazione originaria, potendo solo ipotizzare che fossero edifici rurali non residenziali.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del terreno facente parte del lotto A, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:





Fonti dirette:

- prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto A è costituito da:

- agrumeto (parte in buono stato, parte in cattivo stato): ha 14,3202
- albicoccheto: ha 2,00
- seminativo: ha 0,0035

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:

- agrumeto in buono stato: €/ha 32.000,00
- agrumeto in cattivo stato: €/ha 18.000,00
- albicoccheto: €/ha 30.000,00
- seminativo: €/ha 7.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Agrumeto in buono stato	8,1285	32.000,00	€ 260.112,00
Agrumeto in cattivo stato	6,1917	18.000,00	€ 111.450,60
Albicoccheto	2,0000	30.000,00	€ 60.000,00
Seminativo	0,0035	7.000,00	€ 24,50
Totale			€ 431.587,10





Per la **stima dei fabbricati**, poiché non vi è un mercato tale da consentire di effettuare una stima per comparazione diretta, si è scelto di adottare il procedimento di stima del coast approach, che consente di stimare il valore di un immobile, secondo il principio di sostituzione, determinando il suo costo di riproduzione o ricostruzione a nuovo e deprezzandolo sulla base della sua vetustà, tenendo conto dell'età, dello stato di usura e di manutenzione del bene stesso, delle sue rifiniture ed impianti.

L'impiego del metodo del coast approach è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per gli immobili oggetto della presente valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliari nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto di mercato (market comparison approach).

In base a quanto premesso si procede alla stima del fabbricato ricadente nel comune di Buccheri, particella n. 7





Valore area di sedime (a)	Superficie lotto (m ²)	155
	Prezzo unitario (€/m ²)	20
	Valore area di sedime (€)	3.100,00

Tipologia immobiliare	Descrizione	Superficie (m ²)	Costo unitario (€/m ²)	Costo (€)
	Fabbricato	155	800	124.000,00

Totale costo di costruzione a nuovo (b)	Di cui	%	€	124.000,00
	Impianti	15	18.600,00	
	Opere murarie	80	99.200,00	
	Rifiniture	5	6.200,00	

Oneri per costruzione ed urbanizzazione (c)	% del costo di costruzione	7	8.680,00
--	----------------------------	---	----------

Spese tecniche (d)	% del costo di costruzione	8	9.920,00
---------------------------	----------------------------	---	----------

Profitto del promotore (e)	% del costo di costruzione	10	12.400,00
-----------------------------------	----------------------------	----	-----------

VALORE a nuovo (f)	(a+b+c+d+e)	158.100,00
---------------------------	-------------	------------

Categoria di lavoro: IMPIANTI (g)	
C = Costo di costruzione a nuovo (€)	18.600,00
n = Vita economica (anni)	30
t = Vetustà media (anni)	30
Risultato (€) = C x (t/n)	18.600,00

Categoria di lavoro: OPERE MURARIE (h)	
C = Costo di costruzione a nuovo (€)	99.200,00
n = Vita economica (anni)	75
t = Vetustà media (anni)	55
Risultato (€) = C x (t/n)	72.746,67

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	
Categorie di lavoro: RIFINITURE (i)	
C = Costo di costruzione a nuovo (€)	6.200,00
n = Vita economica (anni)	30
t = Vetustà media (anni)	30
Risultato (€) = C x (t/n)	6.200,00

VALORE STIMATO	Valore a nuovo (€) (f)	158.100,00
	Totale deprezzamenti (€) (g+h+i)	97.546,67
	VALORE FINALE (€) (f-(g+h+i))	60.553,33





Si procede alla stima della vasca con casotto quadro comandi identificata catastalmente dal foglio 49 del comune di Francofonte, particella 159.

E' stato individuato un prezzo medio di mercato che è stato opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene in oggetto attraverso un coefficiente di vetustà, pari al 50 %.

Sulla base di quanto premesso il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato il seguente:

– vasca in muratura con casotto: €/mq. 140,00

Riportando in formula quando sopraddetto, otterremo il seguente valore:

Bene	Superficie (mq)	Importo unitario (€/mq)	Vetustà	Valore totale
Vasca in muratura con casotto	32,00	140,00	50%	€ 2.240,00
<i>Totale</i>				€ 2.240,00

Si procede alla stima del fabbricato di n.2 piani fuori terra ricadente nel foglio 49 del comune di Francofonte, particella 525.





Valore area di sedime (a)	Superficie lotto (m ²)	90
	Prezzo unitario (€/m ²)	20
	Valore area di sedime (€)	1.800,00

Tipologia immobiliare	Descrizione	Superficie (m ²)	Costo unitario (€/m ²)	Costo (€)
	Fabbricato	180	800	144.000,00

Totale costo di costruzione a nuovo (b)	Di cui	%	€	144.000,00
	Impianti	15	21.600,00	
	Opere murarie	80	115.200,00	
	Rifiniture	5	7.200,00	

Oneri per costruzione ed urbanizzazione (c)	% del costo di costruzione	7	10.080,00
--	----------------------------	---	-----------

Spese tecniche (d)	% del costo di costruzione	8	11.520,00
---------------------------	----------------------------	---	-----------

Profitto del promotore (e)	% del costo di costruzione	10	14.400,00
-----------------------------------	----------------------------	----	-----------

VALORE a nuovo (f)	(a+b+c+d+e)	181.800,00
---------------------------	-------------	------------

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categoria di lavoro: IMPIANTI (g)		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		21.600,00
	n = Vita economica (anni)		30
	t = Vetustà media (anni)		30
	Risultato (€) = C x (t/n)		21.600,00

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE (h)		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		115.200,00
	n = Vita economica (anni)		75
	t = Vetustà media (anni)		50
	Risultato (€) = C x (t/n)		76.800,00

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categorie di lavoro: RIFINITURE (i)		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		7.200,00
	n = Vita economica (anni)		30
	t = Vetustà media (anni)		30
	Risultato (€) = C x (t/n)		7.200,00

VALORE STIMATO	Valore a nuovo (€) (f)	181.800,00
	Totale deprezzamenti (€) (g+h+i)	105.600,00
	VALORE FINALE (€) (f-(g+h+i))	76.200,00





Relativamente al fabbricato ricadente nel Comune di Francofonte, foglio 47, particella 5, si procede esclusivamente a considerare il valore della sua area di sedime alla quale occorre decurtare i costi per la sua demolizione.

L'area di sedime del fabbricato, una volta che questo viene demolito, altro non è che suolo agricolo per il quale si ha disponibilità idrica, avendo confinante l'agrumeto pignorato, pertanto è paragonabile ad un seminativo irriguo.

Valore area di sedime: $126 \text{ m}^2 \times 18.000 \text{ €/ha} = 126 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 226,80$

Ai fini del calcolo dei costi di demolizione si è utilizzato il “Nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici”, *Suppl. ord. n. 2* alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. I) n. 13 del 15-3-2013 (n. 9). Laddove le voci non siano presenti in questo (dunque prive di art. prezzario di riferimento), si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato.

Nr.	Art. prezzario	Voce prezzario	Descrizione intervento	Quantità	Prezzo unitario	Importo totale
1	1.3.3	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne,	Demolizione fabbricato (considerato lo stato d'essere del fabbricato al prezzo unitario del prezzario si applica una riduzione del 50 %)	126 m ³	5,60 €/m ³ - 50% = 2,80 €/m ³	€ 352,80





		opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.				
2			Oneri di conferimento del materiale in discarica	A corpo		€ 1.030,00
Totale parziale						€ 1.382,80
3			Eventuali spese non prevedibili	10% del totale parziale		€ 138,28
Totale						€ 1.521,08

In base a quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto A è pari ad € 431.587,10 + € 60.553,33 + € 2.240,00 + € 76.200,00 + € 226,80 = € 570.807,23

valore al quale occorre decurtare i costi per la demolizione del fabbricato non in regola, pertanto: € 570.807,23 - € 1.521,08 = € 569.286,15

Si ritiene di non apportare ulteriori adeguamenti per l'assenza di garanzia per vizi dei beni.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A è quindi € 569.286,15 cifra che può essere approssimata ad **€ 569.000,00 (eurocinquecentosessantanovemila/00)**

Sulla base della scrittura privata del 05/05/2011, registrata al n.363, serie III del 13/05/2011, meglio specificata in precedenza al punto 4 III di pag. 15, il canone annuale da versare è pari ad € 1.500,00 (euomillecinquecento/00). Si specifica che da tale contratto rimangono escluse alcune particelle costituenti il lotto A, mentre rientrano le particelle del lotto B.

Pertanto la superficie affittata è pari a:

- 2 ettari di albicoccheto
- 6,1917 ettari di agrumeto in cattive condizioni
- 5,7554 ettari di agrumeto in buone condizioni

All'epoca della stipula del contratto di affitto (anno 2011), per la zona in cui ricadono i terreni pignorati (piana di Catania) i canoni di affitto per agrumeti andavano da un minimo €/ha 700,00 ad





un massimo di €/ha 1.000,00 (fonte INEA, Istituto Nazionale di Economia Agraria). Mediando i due valori si ottiene un canone di locazione annuale ad ettaro pari ad € 850,00 per agrumeto in buono stato, mentre per l'agrumeto in cattivo stato, appare opportuno ridimensionare tale canone ad una cifra pari ad € 400,00. Per l'albicocchetto appare congruo un canone d'affitto pari a quello calcolato per l'agrumeto in buono stato. Poiché i fabbricati rurali sono assimilabili a dei collabenti, questi non sono in grado di produrre reddito e perciò non viene calcolato un loro canone d'affitto.

In base a quanto sopra detto, un canone di affitto annuo congruo sarebbe: € 850,00 x 5,7554 ettari + € 850,00 x 2,00 ettari + € 400,00 x 6,1917 ettari = € 9.068,77 cifra che può essere approssimata ad € 9.000,00 (euronovemila/00)

X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota

Le particelle ricadenti nel Comune di Francofonte al foglio 47 risultano:

- per 1/2 di proprietà del Sig. *omissis* relativamente alle particelle 3, 81 (che oggi ha originato le particelle 367 e 368) e 4
- per 3/4 di proprietà del Sig. *omissis*, relativamente alla particella 1 (che oggi ha originato le particelle 351 e 353), 5 e 50 (che oggi ha originato la particella 356).

Trattasi di agrumeto in buono stato vegetativo ad eccezione della particella 5 che è un fabbricato diruto. Data la conformazione, l'esigua superficie dell'agrumeto (1,4358 ettari) e le relative quote, appare opportuno non dividerlo, così che possa trovare una migliore allocazione nel mercato.

Si procede al calcolo della sola quota

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Superficie	Quota	Superficie finale
Francofonte	Terreni	47	3	00.01.63	1/2	00.00.81
Francofonte	Terreni	47	4	00.18.81	1/2	00.09.40
Francofonte	Terreni	47	367 (ex 81)	00.83.73	1/2	00.41.86
Francofonte	Terreni	47	368 (ex 81)	00.02.10	1/2	00.01.05
Francofonte	Terreni	47	5	00.00.42	3/4	00.00.21
Francofonte	Terreni	47	351 (ex	00.08.10	3/4	00.06.07

Pagina 27 di 39





Dott. Alessandro Lutri – Agronomo

		1)				
Francofonte	Terreni	47	356 (ex 50)	00.01.40	3/4	00.01.05
Francofonte	Terreni	47	353 (ex 1)	00.27.81	3/4	00.20.86
Totale						00.81.31

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Agrumeto in buono stato	0,8110	32000,00	€ 25.952,00
Totale			€ 25.952,00

Considerando che il fabbricato di particella 5 nel corso della valutazione precedente è stato considerato da demolire, il più probabile valore di mercato della singola quota è pari ad € 25.952,00 (euroventicinquemilanovecentocinquantadue/00), cifra che può essere arrotondata ad **€ 25.900,00 (euroventicinquemilanovecento/00)**

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

LOTTO B - Punto 4

I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi

Il lotto B ricade nel Comune di Lentini. Vi si accede percorrendo la Strada Statale 385 direzione Palagonia, immettendosi sulla sinistra in una strada interpoderale che porta alle particelle pignorate che costituiscono il lotto B.

Si estende per una superficie catastale totale, pari ad ettari 0,9715, identificato catastalmente come specificato nel paragrafo 3.III (pag. 12)

Pagina 28 di 39

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)
Tel. 0931.1840694 - Fax 0931.1846244 - Mobile: 338.5724393
e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it
P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W
www.progettareinverde.com





Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37,32631 N

longitudine 14,79353 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il lotto è costituito per intero da agrumeto; in alcune porzioni vi è presenza di tristezza (Citrus Tristeza Virus).

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Le particelle formanti il lotto B risultano:

- per 2/3 di proprietà del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza del contratto di compravendita redatto in data 03/01/1989 dal Dott. Corrado Galeardi, Notaio in Catania, Repertorio n. 22165, Raccolta n. 11159, registrato il 18/01/1989 al n. 1281.

Il lotto è occupato da terzi. Nello specifico è esistente una scrittura privata del 05/05/2011, registrata al n.363, serie III del 13/05/2011, tra il proprietario dei terreni nonché debitore esecutato e la *omissis*, C.F. e P.IVA *omissis*, in persona del legale rappresentante pro tempore *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* domiciliata a *omissis*, via *omissis*, C.F. *omissis*, con la quale si affittavano i terreni di cui sopra e si modificava una precedente scrittura privata del 01/12/2010, registrata a Lentini il 01/12/2010 al n.923, serie III. Tale scrittura privata ha una validità di anni 16 dalla sottoscrizione che si rinnova tacitamente. L'eventuale disdetta dovrà avvenire almeno un anno prima della scadenza fissata per il 04/05/2027.

IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, né vincoli connessi al carattere storico-artistico o diritti demaniali.

Come emerge dal certificato di destinazione urbanistica, l'intero lotto ricade all'interno del Vincolo del Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.98/2018, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.





V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche:**

- 1) assenti per le particelle costituenti il lotto B

• **trascrizioni di pignoramenti:**

- 1) pignoramento del 01/07/1997, Tribunale di Siracusa, trascritto il 28/07/1997 ai n.ri 10481/8686 a favore di Banco di Sicilia, contro *omissis*

Altre informazioni per l'acquirente:

- esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: non vi sono censi livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: assenti
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Richiesto il certificato di destinazione urbanistica è emerso che le particelle formanti il lotto B





ricadono in zona E “zona agricola normale, oltre a rientrare per intero nei vincoli del piano paesistico adottato con D.A. n.98/2012, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

Essendo il lotto B costituito da solo terreno, non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie da sanare.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica trattandosi di terreno sprovvisto di fabbricati.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto B costituito esclusivamente da terreno, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

- prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale, per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto B è la seguente:

- agrumeto (in buono stato): ha 0,9715

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto,





il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:

- agrumeto in buono stato: €/ha 32.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Agrumeto in buono stato	0,9715	32000,00	€ 31.088,00
Totale			€ 31.088,00

Si ritiene di non apportare riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Il più probabile valore di mercato del lotto B sarà pertanto € 31.088,00 (eurotrentunomilaottantotto/00) cifra che può essere arrotondata ad € **31.000,00 (eurotrentunomila/00)**.

Secondo il contratto di affitto in corso, il canone annuale da versare è pari ad € 1.500,00 (euromillecinquecento/00). Si specifica che tale canone comprende sia i terreni del lotto B che parte dei terreni del lotto A.

All'epoca della stipula del contratto di affitto (anno 2011), per la zona in cui ricadono i terreni pignorati (piana di Catania) i canoni di affitto per agrumeti andavano da un minimo €/ha 700,00 ad un massimo di €/ha 1.000,00 (fonte INEA, Istituto Nazionale di Economia Agraria). Mediando i due valori si ottiene un canone di locazione annuale ad ettaro pari ad € 850,00 per agrumeto in buono stato. Pertanto un congruo canone d'affitto annuo per il lotto B sarebbe: € 850,00 x 0,9715 ettari = € 825,77 cifra che può essere approssimata ad € 800,00 (euroottocento/00).

X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota

Il lotto B è di proprietà per 2/3 del debitore esecutato, come desumibile sia dalla relazione notarile presente agli atti, sia dall'atto di proprietà.

Data la sua esigua superficie, si ritiene opportuno non procedere con la sua divisione al fine di renderlo più appetibile al mercato immobiliare.





Si procede al calcolo della sola quota

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Superficie	Quota	Superficie finale
Lentini	Terreni	29	334 – AA	00.44.29	2/3	00.29.53
Lentini	Terreni	29	334 – AB	00.02.71	2/3	00.01.81
Lentini	Terreni	29	336 – AA	00.44.06	2/3	00.29.37
Lentini	Terreni	29	336 – AB	00.03.59	2/3	00.02.39
Lentini	Terreni	29	337 – AA	00.02.24	2/3	00.01.49
Lentini	Terreni	29	337 – AB	00.00.26	2/3	00.00.17
Totale						00.64.76

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Agrumeto in buono stato	0,6476	32000,00	€ 20.723,20
Totale			€ 20.723,20

Il più probabile valore di mercato della singola quota è pari ad € 20.723,20 (euroventimilasettecentoventitre/20) cifra che può essere approssimata ad € **20.500,00** (euroventimilacinquecento/00).

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

Punto 1: controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.





Punto 2: *Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali*

Le operazioni peritali sono iniziate il 09/10/2017 alle ore 9:30 nei luoghi oggetto di stima.

Punto 3 I): *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Il compendio pignorato è composto da terreni e fabbricati rurali di superficie catastale pari ad ha 8,9780 siti nel comune di Buccheri, terreni e fabbricati rurali di superficie catastale pari ad ha 5,3623 siti nel comune di Francofonte e terreni di superficie catastale pari ad ha 0,9715 siti nel comune di Lentini.

Punto 3 II) *Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.*

Gli identificativi catastali non corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare.

Punto 3 III): *Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.*

E' apparso opportuno formare due lotti di vendita, per i quali non è necessario alcun frazionamento.

LOTTO A

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto A si trova nei comuni di Buccheri e Francofonte, ha una superficie catastale di ettari





14,3403. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37,21962 N - longitudine 14,90309 E.

Punto 4 II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

È costituito da agrumeti ed una piccola zona ad albicoccheto, nonché due fabbricati rurali ed una vasca in muratura con casotto quadro comandi.

Punto 4 III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.

Le particelle pignorate sono alcune di proprietà per intero del debitore esecutato, altre per 1/2. La gran parte delle particelle formanti il lotto A risultano occupate da una società terza, come da scrittura privata regolarmente registrata.

Punto 4 IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente.

Punto 4 V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Punto 4 VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.





I fabbricati sono tutti edificati in epoca antecedente al 01/09/1967, come risultante dagli atti di proprietà, ad eccezione del fabbricato ricadente nel Comune di Francofonte, foglio 47, particella 5, per il quale, né dagli atti di proprietà né dalla dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte, risulta alcuna notizia sulla sua regolarità urbanistico/edilizia.

Punto 4 VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.

Date le condizioni fatiscenti in cui si presenta il fabbricato, appare più economico demolirlo.

Punto 4 VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.

Non è esistente alcuna certificato di prestazione energetica. Trattandosi di fabbricati accatastati al catasto terreni non è possibile ad oggi redigere alcun attestato di prestazione energetica.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto dei costi per la demolizione del fabbricato non in regola, è € 569.286,15 cifra che può essere approssimata ad **€ 569.000,00 (eurocinquecentosessantannovemila/00)**

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Le particelle ricadenti nel Comune di Francofonte al foglio 47 risultano di proprietà del debitore esecutato alcune per $\frac{1}{2}$, altre per $\frac{3}{4}$. Il più probabile valore di mercato della singola quota è pari ad € 25.952,00 (euroventicinquemilanovecentocinquantaquattro/00), cifra che può essere arrotondata ad **€ 25.900,00 (euroventicinquemilanovecento/00)**

Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.





Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

LOTTO B

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto B ricade nel Comune di Lentini, presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37,32631 N, longitudine 14,79353 E.

Punto 4 II) *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Il lotto è costituito per intero da agrumeto di poco meno di un ettaro di superficie.

Punto 4 III) *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Il terreno risulta di proprietà per 2/3 del debitore esecutato. Risulta occupato da terzi secondo scrittura privata regolarmente registrata.

Punto 4 IV) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.*

L'intero lotto ricade all'interno del Vincolo del Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.98/2018, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Punto 4 V) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati





mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Punto 4 VI) *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

L'intero terreno ricade in zona E

Punto 4 VII) *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

Non vi sono irregolarità urbanistiche od edilizie, trattandosi di terreno agricolo

Punto 4 VIII) *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.*

Non vi è necessità di attestazione di certificazione o di prestazione energetica, trattandosi esclusivamente di terreno.

Punto 4 IX) *Valutazione del bene.*

Il più probabile valore di mercato del lotto B sarà pertanto € 31.088,00 (euro**trentunomilaottantotto/00**) cifra che può essere arrotondata ad € **31.000,00 (euro**trentunomila/00**)**.

Punto 4 X) *Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.*

Il lotto è di proprietà per 2/3 del debitore esecutato. Il più probabile valore di mercato della singola quota è pari ad € 20.723,20 (euro**ventimilasettecentoventitre/20**) cifra che può essere approssimata ad € **20.500,00 (euro**ventimilacinquecento/00**)**.

Punto 4 XI) *Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Note conclusive

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.39 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Siracusa, 11/05/2018

Il C.T.U.

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*



Pagina 39 di 39

