

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Proc.Esecutiva Immobiliare n 262/2015

Dott.Francesco Gurrieri -Agronomo
Viale A.Diaz 3/d
96100 SIRACUSA
e.mail gurrieri.francesco@virgilio.it
pec. stgurrieri@epap.sicurezzapostale.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°262/2015

G.E. Dott.Chiara Salomone

PROMOSSA da UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Francesco Gurrieri, agronomo, con studio in Viale A.Diaz n°3/d in data 02/03/2016, è stato nominato esperto per la stima di beni immobili pignorati e stesura di relazione tecnica nella **Proc. Esecutiva n.262/2015 promossa**

da UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED] ; ha prestato giuramento in qualità di esperto il 02/03/2016 per rispondere ai seguenti quesiti :

- 1)provvedere ad identificare i beni oggetto del pignoramento , comprensiva ide i confini e dei dati catastali ;
- 2) all'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;
- 3) alla 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;

redigere quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- 1) L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto , mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- 2) Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- 3) L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo , ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione ,

la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- 4) l'indicazione di esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico o gli eventuali diritti demaniali
- 5) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Eventuale specificazione:

1. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 1. domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e i che stato) ed altre trascrizioni;
 2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 3. altri pesi e limitazioni d'uso (es, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione etc), anche derivanti da regolamenti condominiali ;
2. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 1. iscrizioni;
 2. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 3. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 1. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 2. eventuali spese straordinarie già deliberate , ma non ancora scadute;
 3. eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 4. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o

1. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 266 estesa Are 78.59. Seminativo ed Are 09.63. Uliveto
2. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 269 estesa Ha.1.03.43. Seminativo e per Are 09.28. Uliveto;
3. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 270 estesa Ca.00.06. Uliveto
4. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 32 particella 271 estesa Ha.1.13.64. Uliveto
5. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 275 estesa are 20.63. Seminativo e Are 03.92. Uliveto

PROPRIETA' DI:

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 277 estesa are 32.24. Seminativo per Are.8.04. ed Uliveto per Are 24.20.

PROPRIETA' DI:

[REDACTED]

Punto 2)

Si conferma la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Punto 3)

In conseguenza della disposizione geografica di tutte le superfici dei terreni che costituiscono un unico corpo, si ritiene opportuno formare n.2 lotti di vendita in ragione della diversa attestazione di proprietà, in quanto beni immobili identificabili senza necessità di frazionamenti.

LOTTO 1 Terreni ulivetati siti in agro di Carlentini (SR) C.da Piano Viola particelle 267,268,272, 273, 274, 276, 278.

LOTTO 2 Terreni ulivetati e seminativi siti in agro di Carlentini (SR) C.da Piano Viola particelle 266, 269, 270, 271, 275, 277.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

- a) LOTTO 1 Trattasi di un corpo di terreno agricolo unitariamente definito composto dalle particelle 267,268,272,273,274,276,278 del foglio 31 del Comune di Carlentini Contrada Piano Viola , coltivate in gran parte ad uliveto e per piccola porzione tare e seminativi.

Al momento del sopralluogo le superfici risultavano in parte arati ed in parte con presenza di erbe infestanti. Giacitura generalmente pianeggiante con lievi pendenze a tratti , terreno di medio impasto tendenzialmente sabbio-limoso, di buona fertilità..

I terreni sono detenuti allo stato dal proprietario [REDACTED].

All'interno dei terreni non sono ubicati fabbricati .

Le particelle costituiscono un unico appezzamento all'interno del quale sono presenti piante di ulivo in gran parte di età anni 12 circa , in parte più giovani in quanto oggetto di reinnesto, negli anni.

Il sesto di impianto è di Mt. 5 x 5 e le varietà riscontrate sono Nocellara Etnea, Nocellara Messinese, Nocellara del Belice e Carolea.

L'irrigazione avviene tramite un impianto sottochioma a goccia , con impianto di distribuzione aventi condotte principali con diametro Ø 75 mm, secondarie Ø 50 mm ed ali Ø 25 mm e ugelli disperdenti da Lt.100/h x 2 per pianta. L'irrigazione avviene prelevando l'acqua raccolta in una vasca posta al centro di entrambi le proprietà avente un diametro di Mt.100 ed una profondità al centro del manufatto di Mt.4 circa.

Le particelle confinano in parte con [REDACTED], in parte con la strada provinciale ed in parte con proprietà [REDACTED] ed altri. La giacitura è generalmente pianeggiante con terreni di tipo tendenzialmente di medio impasto tendenzialmente sabbio-limoso a granulometria grossolana adatti per colture di tipo arboreo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima sono ordinariamente buone .

Non sono state riscontrate sul fondo fonti di approvvigionamento idrico diretto.

B)LOTTO 2 Trattasi di un corpo di terreno agricolo e precisamente:

terreno ubicato in Contrada Piano Viola , agro di Carlentini costituito dalle particelle 266,269,270,271,275,277 del foglio 31 del Comune di Carlentini. Il fondo è raggiungibile percorrendo la S.P. ed imboccando una strada interpoderale..

Al catasto terreni del Comune di Carlentini (SR) gli immobili sopra menzionati sono oggi identificati nel seguente modo:

1. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 266 estesa Per Are 78.59. Seminativo e per Are 09.63. Uliveto;
2. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola , Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 269 estesa per Ha.1.03.43. Seminativo e per Are 09.28.Uliveto
3. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 270 estesa Ca.06.Uliveto
4. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 271 estesa Ha.1.13.64. Uliveto;
5. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 275 estesa per Are 20.63. Seminativo e per Are 3.92. Uliveto;
6. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 277 per Are 08.04. Seminativo e per Are 24.20. Uliveto.

I terreni hanno diretto accesso dalla strada pubblica attraverso una stradella interpoderale. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima sono ordinariamente buone .

La viabilità interna è buona favorendo l'accesso a tutte le parti dei terreni in maniera idonea.

Le particelle costituiscono un unico appezzamento all'interno del quale sono presenti piante di ulivo in gran parte di età anni 12 circa ,ed in parte più giovani in quanto oggetto di reinnesto, negli anni.

Il sesto di impianto è di Mt. 5 x 5 e le varietà riscontrate sono Nocellara Etna, Nocellara Messinese, Nocellara del Belice e Carolea.

L'irrigazione avviene tramite un impianto sottochioma a goccia , con impianto di distribuzione aventi condotte principali con diametro Ø 75 mm, secondarie Ø 50 mm ed ali Ø 25 mm e ugelli disperdenti da Lt.100/h x 2 per pianta. L'irrigazione avviene prelevando l'acqua raccolta in un bacino a forma circolare, comune ad entrambe le proprietà di cui alla presente, con dimensioni diametro di Mt.100 ed una profondità al centro del manufatto di Mt.4 circa.

Il fondo confina con terreni di proprietà [REDACTED] ed in parte con la strada provinciale . La giacitura è generalmente pianeggiante con terreni di tipo tendenzialmente di medio impasto tendenzialmente sabbio-limoso a granulometria grossolana adatti per colture di tipo arboreo.

Le condizioni fitosanitarie e produttive dell'uliveto sono ordinarie, con buone potenzialità produttive e qualitative della merce.

Il terreni sono detenuti allo stato dai proprietari [REDACTED]

Si rappresenta che tra le particelle 275, 272 e 271 è esistente in regime di comproprietà un manufatto, laghetto artificiale, avente raggio mt.50 ed altezza max mt. 4 , il quale funge da bacino di raccolta di acque per essere utilizzate al bisogno a scopi irrigui. I manufatti connessi (pompa di rilancio, casotto di servizio e tubazioni di raccordo all'impianto sono risultate al momento del sopralluogo in condizioni di non funzionalità.)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Relativamente agli immobili identificati al foglio 31 P.IIe 267, 268, 272, 273, 274, 276 e 278 di proprietà [REDACTED] :

Trascrizione nn.9121/4559 del 29/03/2006 nascente da atto di compravendita in Notaio Sebastiano La Ciura da Lentini Rep.17525/6366 del 27/03/2006 a favore di [REDACTED]

terreno in Carlentini F.31 Part.276

TRASCRIZIONE nn.16863/13400 del 7/11/2001 atto di compravendita Notaio Incontro Patrizia da Catania Rep.10 del 27/10/2001 a favore di [REDACTED] , [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà relativamente alle

unità negoziali 1) e 2) e contro [redacted] per la quota della proprietà
unità negoziale 1) [redacted] per la quota 1/1 unità negoziale 2):

U.N.1 Terreno in Carlentini F.31 particelle 268, 267;

U.N.2 Terreno in Carlentini F.31 particelle 272, 273, 274

TRASCRIZIONE nn.29943/25438 del 1973 nascente da atto di divisione in
Notaio Francesco Di Mari da Lentini del 27/09/1973 Reg.to al n.201 a favore
di [redacted] e contro [redacted]

TRASCRIZIONE nn.29942/25437 del 24/10/1973 nascente da atto di divisione
in Notaio Francesco Di Mari da Lentini del 27/09/1973 a favore di [redacted]

TRASCRIZIONE nn.29941/25436 del 24/10/1973 nascente da atto di divisione
in Notaio Francesco Di Mari da Lentini del 27/09/1973 a favore di [redacted]

Relativamente agli immobili identificati al foglio 31 particelle 266, 269, 270,
271, 275, 277 di proprietà dei coniugi [redacted]

TRASCRIZIONE nn.9120/4558 del 29/03/2006 nascente da atto di
compravendita in Notaio Sebastiano La Ciura da Lentini Rep.17525/6366 del
27/03/2006 a favore di [redacted] per terreno
in Carlentini (SR) F.31 Particella 277;

TRASCRIZIONE nn.16862/13399 del 07/11/2001 nascente da atto di
compravendita in Notaio Patrizia Incontro da Catania Rep.10 del 27/10/2001
a favore di [redacted] per la quota di 1/1 in regime di comunione legale
dei beni e contro [redacted] per la quota negoziale 1) e [redacted] per
la quota negoziale 2)

U.N.1 Terreno in Carlentini F.31 Particelle 269, 266, 270;

U.N.2 Terreno in Carlentini F.31 Particelle 271, 275.

Nel quadro D della nota si legge : "il soggetto individuato dal progressivo n.1
è in regime di comunione legale con [redacted] nata a Lentini il
[redacted]

TRASCRIZIONE nn.29943/25436 del 24/10/1973 nascente da atto di divisione in Notaio Francesco Di Mari da Lentini del 27/09/1973 a favore di [REDACTED].

TRASCRIZIONE nn.29942/254387 del 24/10/1973 nascente da atto di divisione in Notaio Francesco Di Mari da Lentini del 27/09/1973 a favore di [REDACTED].

TRASCRIZIONE nn.29941/25436 del 24/10/1973 nascente da atto di divisione in Notaio Francesco Di Mari da Lentini del 27/09/1973 a favore di [REDACTED].

TRASCRIZIONE nn.20540/11144 del 25/07/2006 nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio in Notaio Sebastiano La Ciura da Lentini Rep.17910 del 13/07/2006 a favore del Comune di Carlentini relativamente alle U.N.1 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno per la proprietà U.N.2:

U.N.1 Terreno in Carlentini F.31 Particella 272;

U.N.2 Terreno in Carlentini F.31 particella 275.

ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria iscritta a Siracusa il 24/05/2006 ai n.14790/5150 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in Notaio Sebastiano La Ciura da Lentini Rep.17713/6467 del 23/5/2006 con montante di €.97500,00 a garanzia di un capitale di €.65000,00 a favore del Banco di Sicilia S.P.A. con sede in Palermo C.F: 05102070827 (con domicilio ipotecario eletto in Lentini, Piazza Raffaello n.5) per la quota di 1/1 della proprietà relativamente a tutte le unità negoziali e contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ indiviso ciascuno della proprietà in regime di comunione legale relativamente all'unità negoziale 1), sopra:

U.n. 1 terreno in Carlentini foglio 31 particella 266 Are 88 Ca.22; 269 ettari 1 are 12 ca.71; particella 270 ca.6; 271 Ha.1 are 13 ca.64; particella 275 are 24 ca.55 particella 277 are 32 ca.24 contrada Piano Viola;

U.n.2 terreno in Carlentini al foglio 31 particella 267 are 4 ca.62; particella 268 are 64 ca.70; particella 272 are 98 ca.45; particella 273 are 15 ca.94; particella 274 are

38 ca.35, particella 276 Ha.1 are 45 ca.74; particella 278 Are 3 ca 60 Contrada Piano Viola.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Siracusa il 30/07/2015 ai nn.11158/8395 nascente da atto giudiziario del 21/7/2015 del Tribunale Civile di Siracusa rep.2919/2015 a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, Piazzetta Monte 1, sede di Verona per la quota di 1/1 della proprietà e contro

per la quota di 1/2 indiviso ciascuno
unità negoziale 2)

U.N. 1 Comune di Carlentini Foglio 31 P.Ile 267,268,273,274,276, 278;

U.N.2 Comune di Carlentini Foglio 31 P.Ile 266,269,270,271,275,277.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Proprietà

7. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 267 estesa Ha.0.04.62.. Uliveto
8. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola , Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 268 estesa Are 64.70. Uliveto
9. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola , Comune di Carlentini , nel N.C.T. al foglio 31 particella 272 estesa Ha.0.98.45. Uliveto
10. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola , Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 273 estesa Are 15.94. Uliveto
11. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 274 estesa Ha.0.38.35. Uliveto
12. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 276 estesa Ha.1.45.74. Uliveto
13. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 278 estesa Ha.0.03.60. Uliveto
14. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 266 estesa Per Are 78.59. Seminativo e per Are 09.63. Uliveto;
15. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola , Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 269 estesa per Ha.1.03.43. Seminativo e per Are 09.28.Uliveto
16. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 270 estesa Ca.06.Uliveto

17. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 271 estesa Ha.1.13.64. Uliveto;
18. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 275 estesa per Are 20.63. Seminativo e per Are 3.92. Uliveto;
19. Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 277 per Are 08.04. Seminativo e per Are 24.20. Uliveto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ubicato nel territorio del Comune di Carlentini come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Carlentini in data 01/06/2016 e successiva correzione del 4/11/2016 riportato in catasto al foglio di mappa 31, particelle 266,267,268, 269,270,271,272, 273,274,275,276,277,278, ricade interamente secondo il P.R.G. vigente approvato con D.Dir n.440 /D.R.U del 12/04/2006 , pubblicato sulla G.U.R.S. n.27 del 01/06/2006 in zona "E" (agricola) del restante territorio comunale di Carlentini .

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni.

Interventi consentiti :

- 1 Edilizia residenziale per uso abitativo
- 2 Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo,
- 3 Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli;
- 4 Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1 : densità fondiaria massima 0,03 mc./mq.; altezza massima mt.7,50 (2 piani f.t.);

- Per gli interventi di cui ai punti 2-3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima mt.7,00;
 - Per gli interventi di cui al punto 4 la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art.22 della legge Regionale 71/78 e succ.
 - Ulteriori precisazioni urbanistiche vedasi All. A Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 01/06/2016 dal Comune di Carlentini.
- Che la superficie contraddistinta dalla p.lla n.270 e porzione delle superfici delle particelle n.266, 269, 271,276,277 del foglio 31 ricade su area inedificabile , soggetta ad esproprio, giusta variante urbanistica relativa al progetto di sistemazione ed allargamento della S.P. n.88 denominato Lentini-Ciricò-Passoviola;
- Che la superficie contraddistinta dalle particelle n.266,269,270,271,274, 275,276, 277,278, 267,268,272,273 del foglio 31 , ai sensi del D.A. n.98 del 1/2/2012, concernente il piano paesaggistico regionale – Ambiti 14 e 17 – Siracusa, non è gravata da vincoli di tutela.

STIMA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI LOTTO 1

TERRENI Destinati ad uliveto Comune di Carlentini

Allo scopo di volere determinare il più probabile valore di mercato degli immobili destinati a colture agricole e oggetto della presente sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche (fertilità del terreno, la disponibilità di acqua nel sottosuolo o in superficie, le caratteristiche del clima, la suscettività del fondo a miglioramenti di sicura convenienza) ed estrinseche (salubrità della zona, condizioni di transitabilità delle strade con il vicino centro urbano e con i vicini mercati, disponibilità di manodopera) ordinarie delle particelle tenuto conto della destinazione urbanistica delle stesse e della loro attuale destinazione e stato.

Pertanto in considerazione dei puntuali rilievi effettuati, si ha:

Foglio 31 Particella 267 Superficie catastale Ha.0.04.62.

Foglio 31 Particella 268 Superficie catastale Ha.0.64.70.

Foglio 31 Particella 272 Superficie catastale Ha.0.98.45.

Foglio 31 Particella 273 Superficie catastale Ha.0.15.94.

Foglio 31 Particella 274 Superficie catastale Ha.0.38.35.

Foglio 31 Particella 276 Superficie catastale Ha.1.45.74.

Foglio 31 Particella 278 Superficie catastale Ha.0.03.60.

TOTALE SUPERFICIE OLIVETATA **Ha.3.71.40.**

In relazione a quanto sopra ne consegue :

Stima per valore commerciale o per confronto

Effettuata una indagine sui valori di mercato per beni con caratteristiche e destinazioni similari in considerazione dello stato attuale si ha:

Ha.3.71.40. x € .18000/Ha. =€ .66852,00

IMMOBILI LOTTO 2

TERRENI destinati a Uliveto e Seminativi Comune di Carlentini

Allo scopo di volere determinare il più probabile valore di mercato degli immobili destinati a colture agricole e oggetto della presente sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche (fertilità del terreno, la disponibilità di acqua nel sottosuolo o in superficie, le caratteristiche del clima, la suscettività del fondo a miglioramenti di sicura convenienza) ed estrinseche (salubrità della zona, condizioni di transitabilità delle strade con il vicino centro urbano e con i vicini mercati, disponibilità di manodopera) ordinarie delle particelle tenuto conto della destinazione urbanistica delle stesse e della loro attuale destinazione e stato.

Pertanto in considerazione dei puntuali rilievi effettuati, si ha:

Foglio 31 Particella 266 Superficie catastale Ha.0.78.59. Seminativo Are 09.63. Uliveto.

Foglio 31 Particella 269 Superficie catastale Ha.1.03.43. Seminativo Are 09.28. Uliveto.

Foglio 31 Particella 270 Superficie catastale Ha.0.00.06. Uliveto

Foglio 31 Particella 271 Superficie catastale Ha.1.13.64. Uliveto

Foglio 31 Particella 275 Superficie catastale Ha.0.20.63. Seminativo ed Are 03.92. Uliveto

Foglio 31 Particella 277 Superficie catastale Are 08.04. Seminativo ed Are 34.20. Uliveto.

TOTALE SUPERFICIE SEMINATIVA **Ha.2.10.69.**

TOTALE SUPERFICIE ULIVETATA **Ha.1.70.73.**

In relazione a quanto sopra ne consegue :

Stima per valore commerciale o per confronto

Effettuata una indagine sui valori di mercato per beni con caratteristiche e destinazioni similari in considerazione dello stato attuale si ha:

Foglio 31 Particella 266 Superficie catastale Ha.0.78.59. Seminativo Are 09.63. Uliveto.

Foglio 31 Particella 269 Superficie catastale Ha.1.03.43. Seminativo Are 09.28. Uliveto.

Foglio 31 Particella 270 Superficie catastale Ha.0.00.06. Uliveto

Foglio 31 Particella 271 Superficie catastale Ha.1.13.64. Uliveto

Foglio 31 Particella 275 Superficie catastale Ha.0.20.63. Seminativo ed Are 03.92. Uliveto

Foglio 31 Particella 277 Superficie catastale Are 08.04. Seminativo ed Are 34.20. Uliveto.

Ha.2.10.69. x € 12000,00=€ 25282,00

Ha.1.70.73. X € 18000,00= € 30731,30

Pertanto il valore del terreno ubicato nel Comune di Carlentini al foglio 31 viene stimato in

€ 56013,00 (EuroCinquantaseimilazero,13)

Si ritiene che al valore dei terreni occorre sommare quale addizione ad entrambi i cespiti quello attribuibile al bene "bacino di raccolta che viene determinato con una percentuale maggiorativa del 30% quale comodo dei fondi.

Pertanto si ha: =€ 66852,00 + € 56013,00= € 122865,00 x 25% =€ 30716,25

VALORE DEL CESPITE PIGNORATO

Lotto 1

Totale lotto € 66852,20 (EuroSessantaseiottocentocinquantadue,00)

Lotto 2

Totale lotto € 56013,00 (EuroCinquantaseimilazerotredici,00)

Valore addizione comune (Bacino di raccolta acque) € 30716,00

ed in complessivi € 153581,20 Euro**Centocinquantatremila cinquecentottantuno,20)

Lotto 1) € 66852,20 + € 15358,00=€ 82210,00

Lotto 2) € 56013,00 + € 15358,00=€ 71371,00

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto

Siracusa, 26/11/2016

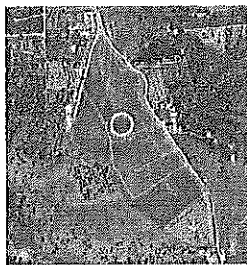
IL C.T.U.

Dott. Agr. Francesco Gurrieri

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Certificato di destinazione urbanistica
- 4) Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Visione Generale Area



