

STUDIO TECNICO AGRONOMICO

DOTT.AGR FILIPPO GAGLIANO

VIA MADONNA DELLA VIA, 212 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

INCARICO DI STIMA RELATIVO ALLA PROCEDURA IMMOBILARE N. 10/14 R.G.E.

PROMOSSA DA

“CONSORZIO DI GARANZIA COLLETTIVI FIDI MULTIPLA CON FIDI COOP. PET”

NEI CONFRONTI DELL'ESECUTATO “A”

OGGETTO

- RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALLA PROCEDURA

ALLEGATI

- Visure Catastali
- Visure Ipotecarie
- Planimetrie Catastali e degli stati attuali
- Estratti di Mappe
- Documentazione Amministrativa (C.E e Autorizzazioni)
- Elaborati Fotografici
- Riepilogo Costi e Parcella .

C.T.U

Dott.Agr Filippo Gagliano

Tecnico Ausiliario

Geom. Renato Primofrutto



ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCOLA MAURIZIO

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE .

RELAZIONE

PREMESSA

Il procedimento esecutivo e' stato promosso dal Consorzio di Garanzia Collettivi Fidi Multipla Confidi Coop.Pet nei confronti dell'esecutato "A"

Il Sottoscritto Dott . Agr Filippo Gagliano iscritto all'Albo professionale dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al numero 1244 e con studio in Via Madonna della Via n 212 Caltagirone, il giorno 27 del mese di gennaio 2015 ha ricevuto incarico nelle forme di rito dal Giudice Esecutore Dott. Francola Maurizio del Tribunale di Caltagirone , per eseguire gli accertamenti e la stima degli immobili oggetto di pignoramento e di cui all'Esecuzione Immobiliare N 10/14.

In seguito ad istanza presentata in Cancelleria , al CTU e' stato autorizzato, per l'espletamento dell'incarico di avvalersi di un ausiliario il Geometra Renato Primofrutto iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Catania con numero di timbro 2983 e con lo Studio in Via Piazza Risorgimento 17 Caltagirone , per meglio attenzionare e sviluppare la parte inerente i dati catastali, e la conformità in materia urbanistico edilizia .

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RELATIVI SOPRALLUOGHI

I sopralluoghi effettuati e preannunciati da relative raccomandate (allegate)

Elenco raccomandate :

Raccomandata A/R numero 15004670077-0 del 05-02-2015 destinatario D

Raccomandata A/R numero 15004670053-1 del 05-02-2015 destinatario B

Raccomandata A/R numero 15004670055-3 del 05-02-2015 destinatario E

Raccomandata A/R numero 15004670056-4 del 05-02-2015 destinatario F

Raccomandata A/R numero 15004670057-5 del 05-02-2015 destinatario C

Raccomandata A/R numero 15004670052-0 del 05-02-2015 destinatario A

Raccomandata A/R numero 15004671312-7 del 23-02-2015 destinatario D



Raccomandata A/R numero 15004670021-2 del 23-02-2015 destinatario B

Raccomandata A/R numero 15004670020-1 del 23-02-2015 destinatario E

Raccomandata A/R numero 15004670019-9 del 23-02-2015 destinatario F

Raccomandata A/R numero 15004671313-8 del 23-02-2015 destinatario C

Raccomandata A/R numero 15004670022-3 del 23-02-2015 destinatario A

si sono così svolti :

PRIMO SOPRALLUGO SVOLTO

- Giorno 05-marzo-2015 per gli immobili ricadenti nel territorio di Mineo e qui menzionati :

Fg 76 par 172;238;112;236;216;111;140;158;118;214;120.

Fog 76 Par 294 sub 1 (Rendita Catastale presunta) e 148 sub 1 , 148 sub 2 (Rendita Catastale presunta)

Fog 91 part 117,118,119,126,127,40,73,100,132,135,137,138,140

Fog 74 part 279

con al termine la stesura del relativo Verbale di sopralluogo del 05-marzo-2015 . (allegato)

Verbale di sopralluogo in cui è emersa la richiesta da parte dell'esecutato B e dell'esecutato C di posticipare le successive operazioni peritali degli Immobili ricadenti nel territorio del Comune di Grammichele alla data del 16-marzo-2015 .

Preso atto di ciò ci si è accordati per il secondo sopralluogo alle ore 9,00 del 16-marzo-2015 .

SECONDO SOPRALLUGO SVOLTO

- Giorno 16-marzo-2015 per le proprietà immobiliari ricadenti nel Comune di Grammichele e qui menzionate :

Fog 31 part 1267;1284 sub 2 ; 1331 sub 2;

Fog 26 part 367 sub 1 e part 344

con al termine la stesura del relativo Verbale di sopralluogo . (allegato)

Nei sopralluoghi effettuati , ci si è attenuti al Verbale di Conferimento dell' Incarico e ai seguenti quesiti posti dal Giudice da cui se ne data ampia lettura alle parti presenti . In entrambi i sopralluoghi sono intervenuti l'esecutato B e l'esecutato C che hanno dato piena disponibilità per l'accesso agli immobili e contribuito allo svolgimento delle operazioni peritali .



Premesso quanto sopra , lo scrivente riporta la presente relazione ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio , ovvero del piu' probabile valore di mercato delle unità immobiliari, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato .

Successivamente ai relativi sopralluoghi, ai dati rilevati e alle indagini catastali svolte presso i relativi uffici tecnici del Comune di Mineo , Comune di Grammichele , Agenzia del territorio di Catania , Consorzio di Bonifica 7 di Caltagirone competente per territorio , Ufficio Anagrafe del Comune di Grammichele e Genio Civile di Catania, per come riportato nell'Atto di Pignoramento i beni immobili trascritti vengono di seguito descritti e valutati.

CONSIDERAZIONI SULLA RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Per meglio valutare e permettere una più agevole compravendita , si e' ritenuto opportuno distinguere il compendio pignorato dei beni immobili ricadenti nel Territorio del Comune di Mineo , in 3 Cespiti ben distinti, sia per omogeneità di particelle e tipologia produttiva all'interno della stessa zona di riferimento territoriale nonchè per contrada e collegamento alla stessa rete viaria di circolazione e collegamento .

In riferimento invece agli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Grammichele si e' considerata invece di realizzare una stima , per singole unità immobiliari, considerato che si tratta di fabbricati vendibili in maniera più agevole singolarmente .

METODOLOGIA DI STIME ADOTTATE PER I FABBRICATI

Per la determinazione del più provabile prezzo di mercato di detti immobili nella fattispecie fabbricati ad uso abitativo e depositi , box e/o garage si e tenuta in considerazione:

1) la metodologia di stima in base alle informazioni ricavate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (O.I.A.T) in riferimento ad immobili ricadenti nel comune di Grammichele , che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino . il tutto mediante le banche dati delle quotazioni immobiliari divise per regione , province , comuni e zone urbanistiche territoriali , e per tipologia di immobile.

2) E la metodologia per Capitalizzazione dei Redditi che considera l'effettiva redditività erogata dal bene immobile oggetto della stima cercando di prescindere da bolle speculative. A tal fine infatti si è proceduto ad effettuare indagini presso agenzie immobiliari e a verificarle , oltre che



metterle a confronto con le quotazioni di locazione ricavate dall 'O.I.A.T . Tale metodo analitico per capitalizzazione dei redditi , tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà , da cui vengono detratte le spese di parte padronale , ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione .

Per la determinazione della valutazione con detto metodo , bisogna tenere presenti alcuni fattori che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato . I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula : $V = Bf/R$

Occorre quindi determinare il :

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (R).



DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula :

$$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale.}$$

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate, ricavabile dall'O.I.A.T e da indagini immobiliari basati sulla zona di riferimento dell'immobile oggetto della stima o valutazione.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0.03 applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona , simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Saggio calcolato con tale formula :

$$R = \text{somatoria dei benefici fondiari} / \text{somma dei valori}$$

METODOLOGIE DI STIMA APPLICATE PER I FONDI AGRICOLI

Per la valutazione dei fondi agricoli e' stato invece considerato un processo di stima che si basa prevalentemente sulle quotazioni dei Valori Agricoli Medi determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla commissione provinciale espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori sono espressi in euro per ettaro. I VAM "Valori agricoli medi" sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

E su una valutazione di stima dei fondi agricoli che tiene anche conto dell'effettivo reale mercato presente nella zona e nelle zone limitrofe , per la tipologia di fondo agricolo considerato e nella fatti specie Agrumeto e Seminativo/incolto se presente .



SVILUPPO DEL PROCESSO PER LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI STIMA

Fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. L' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Grammichele , in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni uso civile, prevede un range che va da un minimo di €. 600,00 a un massimo di €. 830,00 per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale. Ma è evidente che se il fabbricato in questione non è in condizioni normali, ma presenta uno scadente stato conservativo, di fatti uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso. Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

RIEPILOGANDO si ha per abitazione di uso civile :

Valore di Mercato O.I.A.T. (Osservatorio italiano Agenzia del territorio) = €. 600,00 + €. 830,00 =

€ 1.430/2= € 715,00 / mq

Per autorimesse/magazzini in stato conservativo normale il valore di Mercato O.I.A.T va da un minimo di € 300 ad un massimo di € 450 per cui $300 + 450 = 750 / 2 =$ € 375 / mq

Per un box in stato conservativo normale il valore di Mercato O.I.A.T va da un minimo di € 380 ad un massimo di € 540 per cui $380+540= 920/2 =$ € 460 / mq

E per superfici terrazzate o balconate si utilizza la superficie ragguagliata al 60 % di quella residenziale applicando lo stesso valore O.I.A.T .

A suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima. Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato .

L'importo delle detrazioni sarà quindi :

Stato di Manutenzione e conservativo di tipo scadente ed inferiore alla norma -25 % , percentuale che potrebbe crescere anche al 35% - 40% sè si fosse in presenza di stati conservativi



notevolmente deteriorati e pessimi sia dal punto di vista strutturale, impiantistico , che di tamponature esterne ed interne nonchè coperture, pavimentazioni ed infissi .

Effettuando inoltre delle indagini sia sulle Agenzie immobiliari presenti sul territorio in cui insistono i fabbricati e sia sull'O.I.A.T si è potuto osservare che per immobili simili i Canoni di Affitto mensili si aggirano di media intorno alle 300 - 350 euro al mese per fabbricati di civili abitazione della stessa tipologia di quelli oggetto della stima , di 70-90 euro mensili per box o comunque piccoli depositi della stessa tipologia di quelli oggetto della stima, di 100 -150 euro mensili per autorimesse o comunque depositi di stessa tipologia come metratura e di 150 euro per civili abitazioni di 1-1,5 vani.

STIMA DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GRAMMICHELE NELLA FATTISPECIE FABBRICATI :

STIMA VALORE DI MERCATO

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE , FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOG 26 PART 367 SUB 1

SITO IN VIA PIAVE N 6 , (COMUNE DI GRAMMICHELE)

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO/I

Tale immobile risulta appartenere , per l'intero della piena proprietà, all'esecutato F in virtù dell'atto di donazione del 6 maggio 1985 , a rogito del notaio Sergio Pafumi , trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 21 maggio 1985 ai numeri 19557/15577, da potere di Ledda Michele , nato a Grammichele il 5 gennaio 1927.

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 21-06-2004 a rogito del notaio Dott. Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato C e esecutato F , hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele foglio 26 Part 367 Sub 1 Categoria A/3 Classe 6 Consistenza 6,5 vani sita in Via Piave 8 Piano T-1 Come da visura allegata .



Si trova ubicato in via Piave n 8 a Grammichele in prossimità del centro storico e centrale del Paese .

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Con istanza presentata al Comune di Grammichele in data 12-02-2015 prot n 1882 viene certificato che l'immobile al foglio 26 Part 367 sub 1 ricade nel vigente piano regolatore nella seguente sottozona "B3" (certificato allegato)

Con istanza del 26/03/2015 prot. 4044 al Comune di Grammichele settore Tecnico si evince che in riferimento a tale immobile , non risultano presentate pratiche di condono edilizio in sanatoria.

Con Istanza presentata al comune di Grammichele il 17 aprile 2015 prot 4378 , in risposta si evince che in riferimento a tale immobile al Fog 26 Part 367 sub 1 e' stata presentata una Concessione Edilizia a nome dell'esecutato F per una sovra elevazione parte di primo piano e modifica del prospetto , C.E 64 del 25 giugno del 1996 prot. N 3204 repertorio n 23 del 2 luglio 1996 (allegata).

Per tale immobile , confrontando quanto rilevato e quanto autorizzato si sono riscontrate difformità nella divisione interna che riguardano :

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni sia del piano terra che del piano primo come si evince dall'allegata planimetria rilevata e redatta in perizia ;
- 2) Difformità nelle aperture dei prospetti esterni che riguardano la presenza di finestra nell'attuale ripostiglio sito al piano terra e prospiciente la via Capuana ;
- 3) Al primo piano stando a quanto autorizzato le difformità riguardano anche la rimozione di una porzione di muro portante tra il vano cucina e il ripostiglio ;
- 4) Ampliamento dell'apertura di accesso al balcone prospiciente la via Capuana ;
- 5) Diversa ubicazione e ampliamento del balcone di accesso al terrazzo balcone e presenza di ripostiglio nel terrazzo ;

Per cui si deve prevedere anche un aggiornamento delle Planimetrie Catastali .

Difformità comunque sanabili ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 con oneri approssimativamente di euro 1032 più spese Tecniche .

Da un controllo al Catasto Energetico tale immobile non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica .

Come da Atto di donazione del 06 maggio 1985 registrato in Caltagirone il 20 maggio 1985 al numero 1647 repertorio 31179 e n 4711 della raccolta si evince dalle dichiarazioni del donante , che l'immobile e' stato realizzato nel pieno rispetto delle norme edilizie allora vigenti ed in epoca anteriore al 02 settembre 1967 e si sconosco gli estremi del progetto edilizio allora approvato .



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel territorio del Comune di Grammichele in Via Piave 8 ,presenta un ottimo stato di conservazione , gli impianti , termico , idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia e le rifiniture sia interne che esterne sono realizzate secondo gli standard di civile abitazione anche gli infissi sono di buona qualità garantendo un ottima chiusura ed isolamento dall'esterno . Solamente le rispettive facciate presentano una superficie deteriorata che necessita di eventuale rifacimento , costo che inciderebbe sul valore reale di mercato dell'immobile intorno al 7% . Il piano terra presenta una superficie di 78 mq , il piano primo 70 mq , e la superficie ragguagliata dei balconi e terrazzino è pari a $15 \times 60 \% = 9$ mq per un totale di 79 mq quindi al piano primo.

GRAVAMI SULL'IMMOBILE

Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo , iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 25 settembre 1997 ai nn 30067/3512 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa societa' cooperativa A.R.L con sede in Ragusa , C.F 00026870881 , contro l'esecutato F .

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , C Fsc. 01310640881 , contro l'esecutato C , l'esecutato E , l'esecutato A , l'esecutato B e l'esecutato F , con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014ai nn. 15147/11561 .

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

- Tramite la determinazione del più probabile valore di mercato facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.I.A.T
- Tramite la Capitalizzazione del beneficio fondiario

STIMA

PREMESSA

Per tale immobile vengono prese in considerazione i valori delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio (O.I.A.T) di Abitazioni di uso civile in stato conservativo normale che viene stimato da un minimo di € 600 / mq ad un massimo di € 830 / mq come prezzi di compravendita .

facendo una media dei due valori $(600+830)/2=$ € 715 / mq ovviamente per Abitazioni di uso civile in stati conservativi normali e soddisfacenti .



STIMA (O.I.A.T) (Valore probabile di mercato in riferimento all'osservatorio immobiliare)

$$Vm = 715 \times (78 + 79) = 112255 \text{ (cento dodici mila duecento cinquanta cinque euro)}$$

Detrazione del 7 % (per stato deteriorato delle facciate)

$$Vm1 = 112255 - 7\% = 104397 \text{ arrotondato a } 104400 \text{ (cento quattro mila quattro cento euro)}$$

STIMA (PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Attraverso un'indagine di mercato effettuate nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03 applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona , simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula :

$$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale.}$$

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate .

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Detto cio' , da un' indagine immobiliare i canoni di locazione mensili per stesse tipologie di immobili si aggirano intorno a 300 -350 euro al mese per cui la media sarebbe 325 euro/mensili .

Calcolo del Bf :

$$Rlt = \text{Canone annuo di locazione}$$

$$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale } 20 \%$$

$$Bf = (325 \times 12) - 20\% = 3120 \text{ euro}$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } r = 0,03$$

$$\text{Valore stimato} = Bf/r \quad \underline{\text{(Valore probabile di mercato in riferimento alla capitalizzazione del reddito)}}$$

$$Vm = 3120/0,03 = 104000 \text{ (Centoquattro mila euro)}$$

Detrazione del 7 % (per uno stato deteriorato delle facciate)

$$Vm2 = 104000 - 7\% = 96720 \text{ arrotondato a } 97000 \text{ (novanta sette mila euro) .}$$



Valore di mercato probabile del bene oggetto della stima al lordo delle spese per gli oneri inerenti la conformità urbanistico edilizia di euro 1032 :

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (104400 + 97000) / 2 = 100700 \text{ (cento mila settecento euro) .}$$

Valore di mercato probabile del bene oggetto della stima regolarizzato dal punto di vista urbanistico edilizio :

$$VM = 100700 - 1032 \text{ (oneri urbanistici) } = 99668 \text{ arrotondato a } \mathbf{99700 \text{ (novanta nove mila settecento euro) .}}$$

STIMA VALORE DI MERCATO TIPOLOGIA :

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOG 26 PART 344

IN VIA L.CAPUANA N 21 (COMUNE DI GRAMMICHELE)

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO/I

Tale immobile risulta appartenere , per l'intero della piena proprietà, a l'esecutato F , in virtù dell'atto di donazione del 31 maggio 2006 , a rogito del notaio Francesco Attaguile , trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania in data 07 giugno 2006 ai numeri 38242/22650, da potere di Perrotta Filippo , nato a Grammichele il 2 marzo 1942 e Perrotta Sebastiana nato a Grammichele il 15 settembre 1937.ai dante causa Perrotta Filippo e Sebastiana detto immobile per l'intero della piena proprietà , era pervenuto per atto di compera del 12 agosto 1992 , a rogito del notaio Raffaele Fatuzzo , trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 31 agosto 1992 ai nn.34761/25386, da potere di Di Gregorio Giovanna, nata a Grammichele il 17 settembre 1920 , Failla Salvatore , nato a Grammichele il 28 luglio 1953 e failla Francesco , nato a Caltagirone il 10 marzo 1961.

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 21-06-2004 a rogito del notaio Dott.Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato C e F hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .



INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele foglio 26 Part 344 Cat A/3 Classe 4 Consistenza 5,5 vani sita in Via Luigi Capuana n 19 , 21 Piano T-1-2 in prossimità del centro storico e centrale del Paese . Come da visura allegata

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Con istanza presentata al Comune di Grammichele in data 12-02-2015 prot n 1882 viene certificato che l'immobile al foglio 26 Part 344 ricade nel vigente piano regolatore nella seguente sottozona "B3" (certificato allegato).

Con istanza del 26/03/2015 prot. 4044 al Comune di Grammichele settore Tecnico si evince che in riferimento a tale immobile , non risultano presentate pratiche di condono edilizio in sanatoria.

In riferimento a tale immobile non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 16 novembre 1979 , ad eccezione dell'apertura di un accesso Garage al piano terra prospiciente la via Bellini e qualche porta / finestra interna , sanabile comunque ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 con oneri di circa 516 euro più spese tecniche .

Da un controllo al Catasto Energetico tale immobile non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Da un controllo relativamente all'Atto di donazione del 31 maggio 2006 , a rogito del notaio Francesco Attaguile , trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania in data 07 giugno 2006 ai numeri 38242/22650, da potere di Perrotta Filippo , nato a Grammichele il 2 marzo 1942 e Perrotta Sebastiana nato a Grammichele il 15 settembre 1937, presso lo stesso Notaio , si è potuto constatare che tale immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967 e non si è a conoscenza di eventuali procedimenti autorizzativi come da istanza presentata al Comune di Grammichele al settore tecnico del 26/03/2015 prot. 4044 . (Allegata)

L'immobile è ubicato nel territorio del Comune di Grammichele in Via Luigi Capuana n 19/21, presenta uno stato conservativo notevolmente inferiore alla norma, in quanto sia l'interno che l'esterno è piuttosto deteriorato dal tempo , l'impianto idrico ed elettrico obsoleto , termico inesistente , pavimenti e scale e intonaci sia interni che esterni presentano lesioni diffuse con provabili infiltrazioni d'acqua , gli infissi deteriorati che presentano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento ed una corretta e normale tenuta agli agenti atmosferici infatti non chiudono bene e favoriscono l'infiltrazione di acqua e intemperie . Al piano terra presenta una superficie di 46,80 mq circa , al primo piano 46,80 mq circa , al piano secondo di 23,76 mq circa e una terrazza di 23 mq x 60% (Raggiagliata) = 13,80 mq



GRAVAMI SULL'IMMOBILE

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , CFsc. 01310640881 , contro l'esecutato C, l'esecutato E, l'esecutato A , l'esecutato B e l'esecutato F , con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014 ai nn. 15147/11561 .

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

- Tramite la determinazione del piu' provabile valore di mercato facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.I.A.T
- Tramite la Capitalizzazione del beneficio fondiario

STIMA

PREMESSA

Per tale immobile vengono prese in considerazione i valori delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio (O.I.A.T) di Abitazioni di uso civile in stato conservativo normale che viene stimato da un minimo di € 600 / mq ad un massimo di € 830 / mq come prezzi di compravendita . Mentre le superfici terrazzate vengono stimate intorno alle 500 / mq .

Facendo una media dei due valori $(600+830) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 715 / \text{mq}}}$ ovviamente per Abitazioni di uso civile in stati conservativi normali e soddisfacenti .

STIMA (O.I.A.T) (Valore di mercato in riferimento all'osservatorio immobiliare)

$Vm1 \text{ superficie coperta} = 715 \times (46,80 + 46,80 + 23,76 + 13,80) = 93780$ (novanta tremila settecento ottanta)

Considerando una detrazione del 35 % per uno stato conservativo inferiore notevolmente alla norma si ha :

$Vm1 = 93780 - 35 \% = 60957$ (sessanta mila novecento cinquantasette)

STIMA (Per Capitalizzazione dei redditi)

Attraverso un indagine di mercato effettuate nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03 applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona , simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .



Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula :

$$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale.}$$

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate .

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Detto cio' da un indagine immobiliare nella zona , i canoni di locazione mensili per stesse tipologie di immobili si aggirano intorno a 250 euro/mensili .

Calcolo del Bf :

$$Rlt = \text{Canone annuo di locazione}$$

$$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale } 20 \%$$

$$Bf = (250 \times 12) - 20\% = 2400 \text{ euro}$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } r = 0,03$$

$$\text{Valore stimato} = Bf/r \quad \text{\underline{\underline{(Valore probabile di mercato in riferimento alla capitalizzazione del reddito)}}$$

$$V \text{ stimato} = 2400/0,03 = 80000 \text{ (ottantamila euro)}$$

Detrazione del 35% per uno stato conservativo notevolmente inferiore alla norma :

$$Vm2 = 80000 - 35\% = 52000 \text{ (cinquanta due mila euro)}$$

Valore di mercato probabile del bene oggetto della stima al lordo delle spese per gli oneri inerenti la conformita' urbanistico edilizia di euro 516 .

$$Vm = (Vm1 + Vm2)/ 2 = (60957 + 52000)/2 = 56478 \text{ (cinquanta sei mila quattrocento settantotto)}$$

Valore di mercato probabile del bene oggetto della stima regolarizzato urbanisticamente :

$$VM = 56478 - 516 = \underline{\underline{55962 \text{ arrotondato a } 56000 \text{ (cinquanta sei mila euro) .}}}$$



STIMA VALORE DI MERCATO TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE :

FABBRICATO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOG 31 PART 1267

SITO IN VIA CRISPI N 37 COMUNE DI GRAMMICHELE

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO/I

Detto immobile risulta appartenere , per l'intero della piena proprietà all'esecutato C , in virtù della successione (den.n.5 vol.640 U.R. Caltagirone) in morte di Attaguile Salvatore , nato a Grammichele il 24/agosto/1899 , deceduto il 27/dicembre/1994 , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 30 settembre 1997 ai nn.30546/23749. Detto immobile , per l'intero della piena proprietà , dalle ricerche storiche effettuate presso i competenti registri risulta essere appartenuto da sempre ad Attaguile Salvatore nato a Grammichele il 24 agosto 1899 .

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 21-06-2004 a rogito del notaio Dott.Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi C ed F , hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele foglio 31 Part 1267 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 29 mq sita in Via Francesco Crispi n 37 Piano T in prossimità del centro storico e centrale del Paese . Come da visura allegata

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Con istanza presentata al Comune di Grammichele in data 12-02-2015 prot n 1882 viene certificato che l'immobile al foglio 31 Part 1267 ricade nel vigente piano regolatore nella seguente sottozona "B1" (certificato allegato).

Con istanza del 26/03/2015 prot. 4044 al Comune di Grammichele settore Tecnico si evince che in riferimento a tale immobile , non risultano presentate pratiche di condono edilizio in sanatoria.

Da un controllo al Catasto Energetico tale immobile non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica .



Dal rilievo effettuato in Perizia tale immobile risulta erroneamente riportato in Planimetria Catastale depositata presso l'Agencia del Territorio che dovrebbe essere quindi correttamente aggiornata.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942 N 1150 , difatti detto immobile è stato accatastato in data 30 marzo 1940 ed è ubicato nel territorio del Comune di Grammichele in Via Francesco Crispi n 37, presenta un stato conservativo notevolmente inferiore alla norma , infatti il pavimento non e' realizzato ma si presenta in terra battuta , il tetto costituito da una struttura in legno si trova in condizioni precarie , i muri interni non sono provvisti di intonaco di rivestimento e per certi versi presentano piccole lesioni con eventuali infiltrazioni di acqua , e le pareti esterne presentano una facciata con malta cementizia piuttosto deteriorata . L'immobile presenta una superficie di mq 29 .

GRAVAMI SULL'IMMOBILE

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario , iscritta presso l'Agencia del territorio di Catania in data 3 agosto 2006 ai nn.53562/15298 , a favore del Banco di Sicilia spa con sede in Palermo, CF 05102070827 (domicilio piazza Carlo Maria Carafa nn 35/36 Grammichele) , contro l'esecutato C , l'esecutato B e l'esecutato E ;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agencia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , CFsc. 01310640881 , contro l'esecutato C, esecutato E , esecutato A , esecutato B ed F , con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l'Agencia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014 ai nn. 15147/11561 .

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

- Tramite la determinazione del piu' provabile valore di mercato facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.I.A.T
- Tramite la Capitalizzazione del beneficio fondiario



STIMA

PREMESSA

Per tale immobile vengono prese in considerazione i valori delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio (O.I.A.T) di box in stato conservativo normale che viene stimato da un minimo di € 380 per mq ad un massimo di € 540 per mq come prezzi di compravendita .

facendo una media dei due valori $380+540=920/2=$ € 460 per mq ovviamente per box in stati conservativi normali .

N.B

E' stata presa in considerazione la categoria di Box dall'osservatorio immobiliare , perchè piu' si addice all'immobile oggetto della stima , sia per posizione e sia per metraggio che piu' si presta ad un utilizzo a tale scopo .

STIMA (O.I.A.T)

$Vm1 = 460 \times 29 \text{ mq} = 13340$ (tredicimila trecento quaranta euro)

Stato conservativo e manutentivo notevolmente inferiore alla norma detrazione del 40 %

(Valore di mercato in riferimento all'osservatorio immobiliare)

$Vpm1 = Vm1 - 40\% = 13340 - 40\% = 8004$ (ottomila quattro euro)

STIMA (PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Attraverso un indagine di mercato effettuate nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03 applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona , simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula :

$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale.}$

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate .

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Detto cio' da un indagine immobiliare , i canoni di locazione mensili per stesse tipologie di immobili si aggirano intorno a 70 -90 euro al mese per cui la media sarebbe 80 euro/mensili .



Calcolo del Bf :

Rlt = Canone annuo di locazione

Bf = Rlt – Spese di parte padronale 20 %

Bf = (80 x 12)-20% = 768 euro

Saggio di capitalizzazione r = 0,03

Valore stimato = Bf/r

Vm2 = 768/0,03 = 25600 euro

Considerando uno stato conservativo e manutentivo notevolmente inferiore alla norma applichiamo una detrazione del 40 % al valore sopra riportato :

(Valore di mercato in riferimento alla capitalizzazione del reddito)

Vpm2 = 25600 – 40% = **15360 (quindici mila trecento sessanta)**

Valore di mercato del bene oggetto della stima dato dalla media dei due valori precedenti :

Vm = (Vpm1 + Vpm2)/ 2 = (8004 + 15360)/2 = **11682 arrotondato a 11700 (undici mila settecento euro)**.

**STIMA VALORE DI MERCATO TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE:
FABBRICATO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 31 PART 1284 SUB 2
SITO IN VIA ENRICO CIALDINI N 19 (COMUNE DI GRAMMICHELE)**

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO/I

Tale immobile risulta appartenere , per l'intero della piena proprietà, all'esecutato B ,in virtù della successione (den.n.5 vol.640 U.R. Caltagirone) in morte di Attaguile Salvatore,nato a Grammichele il 24/agosto/1899 , deceduto il 27/dicembre/1994 , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 30/settembre/1997 ai nn.30546/23749. Detto immobile , per l'intero della piena proprietà , dalle ricerche storiche effettuate presso i competenti registri risulta essere appartenuto da sempre ad Attaguile Salvatore nato a Grammichele il 24 agosto 1899.



Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 28-01-2000 a rogito del notaio Dott. Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi eseguiti B e D hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele foglio 31 Part 1284 Sub 2 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 63 mq sita in Via Enrico Cialdini n 19 Piano T in prossimità del centro storico e centrale del Paese . Come da visura allegata

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA

Con istanza presentata al Comune di Grammichele in data 12-02-2015 prot n 1882 viene certificato che l'immobile al foglio 26 Part 344 ricade nel vigente piano regolatore nella seguente sottozona "B3" (certificato allegato)

Con istanza del 26/03/2015 prot. 4044 al Comune di Grammichele settore Tecnico si evince che in riferimento a tale immobile , non risultano presentate pratiche di condono edilizio in sanatoria.

Da un controllo al Catasto Energetico tale immobile non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica .

Realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942 n 1150 , infatti all'Agenzia del Territorio di Catania esiste una dichiarazione del 27 dicembre 1939 , ed un accertamento tecnico d'ufficio del 21 maggio 1945 , dal quale si evince che l'immobile presentava accesso unico dalla via Cialdini n 19 e risultava composto da due vani separati e comunicanti da porta interna e relativo soppalco di 4,50 mq x 2,15 mq . Allo stato attuale l'immobile risulta avere accesso sempre dalla via Cialdini e accesso carrabile nella via Giotto n 18 , e risulta composto da unico vano e privo del soppalco originario . Modifiche realizzate in assenza di titoli autorizzativi e sanabili ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 al costo di oneri 1032 euro più spese tecniche .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17-08-1942 n.1150 , infatti all'Agenzia del Territorio di Catania esiste una dichiarazione del 27 dicembre 1939 , ed un accertamento tecnico d'ufficio del 21 maggio 1945 . L'immobile è ubicato nel territorio del Comune di Grammichele in Via Enrico Cialdini n 19 . il magazzino/ rimessa presenta uno stato conservativo notevolmente inferiore alla norma , infatti sia gli intonaci interni ed esterni , sia la



pavimentazione e sia la copertura in legname si trovano in condizioni notevolmente deteriorate e per certi versi la copertura in condizioni precarie . E presenta una superficie di 63 mq circa .

GRAVAMI SULL'IMMOBILE

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario , iscritta presso l' Agenzia del territorio di Catania in data 3 agosto 2006 ai nn.53562/15298 , a favore del Banco di Sicilia spa con sede in Palermo, CF 05102070827 (domicilio piazza Carlo Maria Carafa nn 35/36 Grammichele) , contro l' esecutato C ,B ed E ;

Ipotega legale iscritta presso l' Agenzia del territorio di Catania in data 30 maggio 2008 ai nn.32907/5982 a favore di Serit Sicilia spa , (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) , contro l' esecutato B ;

Ipotega legale iscritta presso l' Agenzia del territorio di Catania in data 30 novembre 2011 ai nn. 58279/8335 a favore di serit Sicilia spa, (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) contro l' esecutato B ;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Agenzia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , CFsc. 01310640881 , contro l' esecutato C , E , A , B ed F , con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014 ai nn. 15147/11561 .

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

- Tramite la determinazione del piu' provabile valore di mercato facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.I.A.T
- Tramite la Capitalizzazione del beneficio fondiario

STIMA

PREMESSA

Per tale immobile vengono prese in considerazione i valori delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio (O.I.A.T) di autorimesse/magazzini in stato conservativo normale che viene stimato da un minimo di € 300 / mq ad un massimo di € 450 / mq come prezzi di compravendita .

facendo una media dei due valori $300+450=750/2=$ € 375 / mq oviamente per autorimesse in stati conservativi normali .

N.B

E' stata presa in considerazione la categoria di autorimesse/magazzini dall'osservatorio immobiliare , perchè piu' si avvicina alla tipologia dell'immobile oggetto della stima , anche in virtù del metraggio che più si addice ad un utilizzo a tale scopo .



STIMA (O.I.A.T)

$Vm1 = 375 \times 63 \text{ mq} = 23625$ (ventitremila seicento venti cinque)

Stato conservativo e manutentivo notevolmente inferiore alla norma detrazione del 35 %

Valore di mercato in riferimento all'osservatorio immobiliare_:

$Vm1 = Vm1 - 35\% = 23625 - 35\% = 15356$ (quindici mila trecento cinquanta sei euro)

STIMA (PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Attraverso un indagine di mercato effettuate nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03 applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona , simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula :

$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale.}$

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate .

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Detto cio' , i canoni di locazione mensili per stesse tipologie di immobili si aggirano intorno a 100 - 150 euro al mese per cui la media sarebbe 125 euro/mensili .

Calcolo del Bf :

$Rlt = \text{Canone annuo di locazione}$

$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale } 20\%$

$Bf = (125 \times 12) - 20\% = 1200 \text{ euro}$

Saggio di capitalizzazione $r = 0,03$

Valore stimato $= Bf/r$

$Vm2 = 1200/0,03 = 40000 \text{ euro}$

Considerando uno stato conservativo e manutentivo notevolmente inferiore alla norma applichiamo una detrazione del 35 % al valore sopra riportato :



(Valore di mercato in riferimento alla capitalizzazione del reddito)

$V_{pm2} = 40000 - 35\% = \underline{26000}$ (venti sei mila euro)

Valore di mercato del bene oggetto della stima al lordo delle spese per gli oneri inerenti la regolarizzazione della conformita' urbanistico edilizia di euro 1032 :

$V_m = (V_{pm1} + V_{pm2}) / 2 = (15356 + 26000) / 2 = 20678$ (venti mila seicento settantotto euro)

Valore di mercato del bene oggetto della stima regolarizzato urbanisticamente :

$VM = 20678 - 1032$ (oneri urbanistici) = **19646 arrotondato a 19700 (diciannove mila settecento euro).**

STIMA VALORE DI MERCATO TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE :

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOG 31 PART 1331 sub 2

SITO IN VIA ENRICO CIALDINI 22/24 (COMUNE DI GRAMMICHELE)

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO/I

Tale immobile risulta appartenere , per l'intero della piena proprietà dell'esecutato B ,in virtù della successione (den.n.5 vol.640 U.R. Caltagirone) in morte di Attaguile Salvatore,nato a Grammichele il 24/agosto/1899 , deceduto il 27/dicembre/1994 , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 30/settembre/1997 ai nn.30546/23749. Detto immobile , per l'intero della piena proprietà , dalle ricerche storiche effettuate presso i competenti registri risulta essere appartenuto da sempre ad Attaguile Salvatore nato a Grammichele il 24 agosto 1899.

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 28-01-2000 a rogito del notaio Dott. Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato B e D , hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele foglio 31 Part 1331 Sub 2 Categoria A/5 Classe 2 Consistenza 1,5 vani sita in Via Enrico Cialdini n 22,24 Piano PT-S1 in prossimita' del centro storico e centrale del Paese . Come da visura allegata



SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Con istanza presentata al Comune di Grammichele in data 12-02-2015 prot n 1882 viene certificato che l'immobile al foglio 31 Part 1331 sub 2 ricade nel vigente piano regolatore nella seguente sottozona "A" Centro storico (certificato allegato).

Con istanza del 26/03/2015 prot. 4044 al Comune di Grammichele settore Tecnico si evince che in riferimento a tale immobile , non risultano presentate pratiche di condono edilizio in sanatoria.

Da un controllo al Catasto Energetico tale immobile non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel territorio del Comune di Grammichele in Via Enrico Cialdini n 22/24 , non e' stato possibile accedervi all'interno in quanto l'esecutato B , ha dichiarato di non esserne il proprietario come da Verbale delle Operazioni peritali del 16 marzo 2015 . Per cui da osservazioni solo esterne si e' potuto constatare che l'immobile presenta uno stato conservativo notevolmente inferiore alla norma presentando intonaci e pareti esterne molto deteriorati compresa la copertura in condizioni precarie e gli infissi deteriorati e strutturalmente obsoleti . Presenta una superficie derivata dalla planimetria Catastale depositata presso l'Agenzia del territorio di Catania di mq 37. Costruito sicuramente prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17-08-1942 n 1150 , come si può evincere dalla data di presentazione riportata dall'allegato della planimetria catastale depositata all'agenzia del territorio .

GRAVAMI SULL'IMMOBILE

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , CFsc. 01310640881 , contro l'esecutato C , E , A , B ed F , con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014 ai nn. 15147/11561 .

Ipotega legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 30 novembre 2011 ai nn. 58279/8335 a favore di Serit Sicilia spa, (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) contro l'esecutato B .

Ipotega legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 30 maggio 2008 ai nn.32907/5982 a favore di Serit Sicilia spa , (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) , contro l'esecutato B

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario , iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 3 agosto 2006 ai nn.53562/15298 , a favore del Banco di Sicilia spa con sede in Palermo, CF



05102070827 (domicilio piazza Carlo Maria Carafa nn 35/36 Grammichele) , contro l'esecutato C, B ed E .

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

- Tramite la determinazione del piu' provabile valore di mercato facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.I.A.T
- Tramite la Capitalizzazione del beneficio fondiario

STIMA

Premessa

Per tale immobile vengono prese in considerazione i valori delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio (O.I.A.T) di Abitazioni di uso civile in stato conservativo normale che vengono stimate da un minimo di € 600 per mq ad un massimo di € 830 per mq come prezzi di compravendita .

facendo una media dei due valori $600+830=1430/2=$ € 715 per mq ovviamente per abitazioni di uso civile in stati conservativi normali .

STIMA (O.I.A.T)

$Vm1 = 715 \times 37 \text{ mq} = 26455$ (ventisei mila quattrocento cinquanta cinque euro)

Stato conservativo e manutentivo notevolmente inferiore alla norma detrazione del 40%

(Valore probabile di mercato in riferimento all'osservatorio immobiliare)

$Vpm1 = Vm1 - 40\% = 26455 - 40\% =$ 15873 (quindici mila ottocento settanta tre euro)

STIMA (PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Attraverso un indagine di mercato effettuate nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,03 applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona , simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula :

$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale.}$

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate .



Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Detto ciò, i canoni di locazione mensili per stesse tipologie di immobili si aggirano intorno a 150 euro/mensili.

Calcolo del Bf :

$Rlt = \text{Canone annuo di locazione}$

$Bf = Rlt - \text{Spese di parte padronale } 20\%$

$Bf = (150 \times 12) - 20\% = 1440 \text{ euro}$

Saggio di capitalizzazione $r = 0,03$

Valore stimato $= Bf/r$

$Vm2 = 1440/0,03 = 48000 \text{ euro}$

Considerando uno stato conservativo notevolmente inferiore alla norma, sia strutturalmente, sia di tamponature esterne e sia di copertura, nonché infissi strutturalmente obsoleti, applichiamo una detrazione del 40% al valore sopra riportato :

(Valore probabile di mercato in riferimento alla capitalizzazione del reddito)

$Vpm2 = 48000 - 40\% = \underline{28800}$ (ventotto mila ottocento euro)

Valore di mercato probabile del bene oggetto della stima :

$Vm = (Vpm1 + Vpm2)/ 2 = (15873 + 28800)/2 = \underline{22336}$ arrotondato a **22400 (venti due mila quattrocento euro)**.



STIMA DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MINEO NELLA FATTISPECIE FONDI AGRICOLI E FABBRICATI ANNESSI :

PREMESSA ALLA VALUTAZIONE DI STIMA DEI FONDI AGRICOLI (CESPITE 1 , CESPITE 2 , CESPITE 3)

Per meglio valutare e permettere una piu' agevole compravendita , si e' pensato di distinguere il compendio pignorato dei beni immobili ricadenti nel Territorio del Comune di Mineo , in 3 cespiti ben distinti, sia per omogeneità di particelle e tipologia produttiva, sia perchè appartenenti alla stessa zona di riferimento territoriale e sia per il collegamento alla stessa rete viaria di circolazione e collegamento .

VALUTAZIONE DI STIMA RELATIVA AL CESPITE N. 1

LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

Cespite situato in C.da Putricello in territorio di Mineo . Altitudine 150 m sul livello del mare , configurazione irregolare dell'appezzamento , con una giacitura piana e collinosa ed un'esposizione prevalentemente a sud .

Natura agro-geologica dei terreni di tipo alluvionale, con una granulometria di medio impasto ed un grado di fertilità buono , sistemazione di terreno mediante dei terrazzamenti e stabelle in terra battuta di collegamento.

DATI CATASTALI (CESPITE N . 1)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA/CLASSE	SUPERFICIE	COMUNE	PROVINCIA
91	117	AGRUMETO	ha 00.66.80	MINEO	CATANIA
91	126	SEMINATIVO/AGRUMETO	ha 00.80.80	MINEO	CATANIA
91	127	AGRUMETO	ha 00.28.80	MINEO	CATANIA
91	132	AGRUMETO	ha 00.35.53	MINEO	CATANIA
91	40	AGRUMETO	ha 00.17.47	MINEO	CATANIA
91	119	AGRUMETO	ha 00.37.20	MINEO	CATANIA
91	118	AGRUMETO	ha 00.05.72	MINEO	CATANIA
91	73	AGRUMETO	ha 00.25.94	MINEO	CATANIA
91	140	AGRUMETO	ha 00.16.29	MINEO	CATANIA
91	138	AGRUMETO	ha 00.01.76	MINEO	CATANIA
91	135	AGRUMETO	ha 00.01.24	MINEO	CATANIA
91	137	AGRUMETO	ha 00.10.50	MINEO	CATANIA



91	100	AGRUMETO	ha 00.21.80	MINEO	CATANIA
////////////////	////////////////	////////////////////////////////////	////////////////	////////////////	////////////////
CESPITE	1	TOTALE SUPERFICIE AD AGRUMETO	ha 03.49.85	MINEO	CATANIA

PROPRIETA'

Le proprietà al foglio 91 part 117;118;119;126;127 risultano appartenere per l'intero della piena proprietà all'esecutato C in virtù dell'atto di compera del 6 novembre 1979 a rogito del notaio Vincenzo Montemagno , trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 4 dicembre 1979 ai nn.39038/32514 da potere di Vintrici Sebastiano, nato a Palagonia il 19 luglio 1947 e Cultrera Febronia, nata a Palagonia l'8 maggio 1947 .

N.B in data 11 agosto 2011 ai nn 43252/30901 risulta trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania , contratto preliminare di vendita immobiliare avente per oggetto il foglio 91 Part 117,118,119,126,127, a favore di Attaguile Francesco Maria, nato a Grammichele il 26 novembre 1945 .

Le proprietà al foglio 91 part 40;73;100;132;135;137;138;140 risultano appartenere per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà all'esecutato C e B , in virtù dell'atto di compera del 28 giugno 2004 a rogito del notaio Francesco Attaguile , trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania in data 24 luglio 2004 ai nn.39852/25156 da potere di Greco Michele , nato a Grammichele il 12 agosto 1928 . Al dante causa Greco Michele detto immobile, per l'intero della piena proprietà gli era pervenuto da una successione (den.n.28 vol.478 U.R. Caltagirone) in morte di Novello Giovanna , nata a Grammichele il 10 Maggio 1895 e deceduta , trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 7 febbraio 1984 ai nn.6644/5590 e per ricongiungimento di usufrutto in morte di Greco Antonio , nato a Grammichele il 18 marzo 1891 e deceduto.Atto di compera dell'8 luglio 1993 , a rogito notaio Sergio Pafumi , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania in data 29 luglio 1993 ai nn.25501/19272 , da potere di Greco Santo nato a Grammichele il 23 ottobre 1916.

REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 21-06-2004 a rogito del notaio Dott.Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato C ed F, hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 28-01-2000 a rogito del notaio Dott. Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato B e D , hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .



TIPO DI ACCESSO E VIABILITA' DEL FONDO

L'accesso al Cespite N 1 rappresentato dalle particelle sopra specificate nella scheda dei dati catastali e' ottimo , infatti la stradella che conduce al Cespite si affaccia sulla strada provinciale SP33 di collegamento tra la SS 385 con Grammichele , ed inoltre la viabilita' all'interno del fondo e' piuttosto agevole e mediante stradella in terra battuta .

DISPONIBILITA' DI ACQUA PER USO AGRICOLO

Attingimento acqua per uso agricolo da un pozzo presente con relativa vasca di accumulo e alloggio motori . Da una ricerca effettuata al Genio Civile di Catania non si sono riscontrate autorizzazioni in merito all'attingimento di acqua , pertanto il pozzo ricadente in tale Cespite risulta abusivo , detto pozzo puo' essere sanato urbanisticamente ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 , ma non sanabile dal Genio Civile in quanto non risulta presentata nessuna denuncia in base all'Art 10 Regio Decreto 11 dicembre 1933 n 1775 . Ragion per cui tale pozzo dovrebbe subire una demolizione (Tombatura) con un costo che si aggira a circa 2000 euro circa .

Il Cespite inoltre pur se rientra nel comprensorio territoriale del Consorzio di Bonifica 7 di Caltagirone , non rientra all'interno dell'area di fornitura del servizio di attingimento dell'acqua dal Consorzio stesso.

FABBRICATI

Nessuna presenza di fabbricati a servizio del Cespite 1 considerato , se non un piccolo deposito di dimensioni 2,50 mq x 3,50 mq a ridosso del pozzo presente in comproprietà di Li favi come dichiarato dal Sig Attaguile Salvatore verbalmente . Una vasca di diametro 6 m circa e altezza 2,5 m circa , con annesso vano motori pompa , di dimensioni 2,50 m x 2,0 m . Piccolo deposito e alloggio vani motore pompa sanabili ai sensi del'Art 36 DPR 380/2001 con oneri intorno a 1032 euro piu' spese tecniche .

CONFINI

L'intero Cespite confina con i mappali 86,41,85 di proprietà catastalmente di Gorgone Marianna Assunta nata a Grammichele il 15 agosto 1949 per $\frac{1}{4}$ e di Li favi Raffaele nato a Caltagirone il 15 febbraio 1975 per $\frac{3}{4}$. Mappale 38 , di proprietà catastalmente di A &Co Società Agricola con sede a Catania . Mappale 136 , 139 , 133 di proprietà catastalmente di Barone Patrizia nata in Svizzera il 14 marzo 1976 per $\frac{1}{2}$ e di Li favi Raffaele nato a Caltagirone il 15 febbraio 1975 per $\frac{1}{2}$. Mappale 45 , catastalmente di una certa Intelisano Angela . Fog 108 mappale 9 , catastalmente di una certa Intelisano Angela . Fog 108 mappale 5 e 570 , catastalmente di Li favi Amerigo nato in Brasile il 08 luglio 1907 , per 1000/1000 .



COLTURE ARBOREE

Agrumeto specializzato con impianto di irrigazione sotto chioma ,vigoroso ed in piena attivita' produttiva con stato sanitario di tipo soddisfacente .

DOTAZIONI AZIENDALI

Pozzo e vasca di accumulo acqua per l'irrigazione abusivi .

GRAVAMI

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , CFsc. 01310640881 , contro l'esecutato C , E , A B ed F , con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014 ai nn. 15147/11561 su tutti gli immobili in oggetto .

Relativamente al foglio 91 mappali 40,73,100,132,135,137,138,140 grava , Ipotega legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 30 maggio 2008 ai nn.32907/5982 a favore di Serit Sicilia spa , (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) , contro l'esecutato B , e Ipotega legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 30 novembre 2011 ai nn. 58279/8335 a favore di serit Sicilia spa, (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) contro l'esecutato B .

STIMA

CALCOLATA MEDIANTE I VALORI AGRICOLI MEDI

Facendo riferimento ai valori agricoli medi (Vm1) dell' ufficio del territorio della provincia di Catania nello specifico regione agraria n.5 colline nord occidentali degli Iblei , Comune di Mineo , il valore medio di un agrumeto specializzato si aggira intorno a 34470 euro/ettaro (trenta quattro mila quattrocento settanta euro).

Per cui il valore agricolo medio in riferimento a tale Cespito sarebbe :

$Vm1 = 34470 \times 3,4985(\text{ettari}) = \mathbf{120593 \text{ euro}}$ (cento ventimila cinquecento novantatre euro)

CALCOLATO IN BASE AL VALORE DI MERCATO DELLA ZONA E DELLE ZONE LIMITROFE PER STESSA TIPOLOGIA DI COLTIVAZIONE ARBOREA NELLA FATTISPECIE AGRUMETO SPECIALIZZATO

Secondo un indagine accurata di mercato tra le zone di Grammichele , Palagonia , Scordia e Lentini e' stato riscontrato : che per la stessa tipologia di coltivazione arborea , il prezzo di mercato che assegnano numerose agenzie immobiliari , numerosi operatori del settore e CAA (centri di assistenza agricola) si aggira a circa 25000 euro/ettaro (venti cinque mila euro) , per agrumeti che presentano buono stato sanitario , buona produzione e ottima posizione rispetto alle vie di



collegamento , nonchè buona giacitura da cui ne deriva una lavorazione e una raccolta facilitata del prodotto e il successivo trasporto per la commercializzazione .

Per cui il valore di mercato(Vm2) in riferimento a tale Cespite sarebbe :

$Vm2 = 25000 \times 3,4985(\text{ettari}) = \mathbf{87462 \text{ euro}}$ (ottantasettemila quattrocento sessanta due euro)

Valore di mercato (**VM** cespite 1) , media dei due valori :

$VM_{\text{cespitem1}} = (Vm1 + Vm2) / 2 = 120593 + 87462 / 2 = \mathbf{104027 \text{ euro}}$ (centoquattromilazeroventisetteeuro)

$VM = 104027 - 1032$ (oneri urbanistici) = **102995 euro arrotondato a 103000 (centotre mila euro)**

Applichiamo una Detrazione del 10 % , dovuta alla mancanza data l'eventuale tombatura pozzo , di attingimento acqua per uso irriguo ed eventuali altre opere di attingimento acqua da realizzare :

VALORE FINALE DEL CESPITE 1 = 103000 - 10% = 92700 (novanta duemila e settecento euro).

VALUTAZIONE DI STIMA RELATIVA AL CESPITE N .2

LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

Cespite situato in C.da Passo Don Marco in territorio di Mineo . Altitudine 60 m sul livello del mare configurazione regolare dell'appezzamento , con una giacitura piana ed un esposizione prevalentemente a sud . Natura agro-geologica dei terreni di tipo alluvionale, con una granulometria di medio impasto ed un grado di fertilità buono , nessuna sistemazione di terreno perche perfettamente pianeggiante .

DATI CATASTALI CESPITE N. 2

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA/CLASSE	SUPERFICIE	COMUNE	PROVINCIA
76	112	Agrumeto	Ha 00.08.41	MINEO	CATANIA
76	111	Agrumeto	Ha 00.08.12	MINEO	CATANIA
76	118	SEMINATIVO	HA 00.14.23	MINEO	CATANIA
76	148 sub 1	Fabbricato C/2 – 4	56 mq	MINEO	CATANIA
76	120	AGRUMETO	HA	MINEO	CATANIA



			00.09.65		
76	148 sub 2	Fabbricato C/2-4-RC Attribuzione presunta	140 mq	MINEO	CATANIA
76	238	Agrumeto	Ha 00.15.04	MINEO	CATANIA
76	238	Accertamento	Ha 00.01.49	MINEO	CATANIA
76	214	SEMINATIVO/ARBOREO	HA 00.02.26	MINEO	CATANIA
76	140	Agrumeto	Ha 00.16.50	MINEO	CATANIA
76	172	AGRUMETO	ha 00.25.80	MINEO	CATANIA
76	216	Agrumeto	Ha 00.27.78	MINEO	CATANIA
76	236	Seminativo/agrumeto	Ha 00.19.28	MINEO	CATANIA
76	158	Seminativo	Ha 00.02.00	MINEO	CATANIA
76	294 sub 1	Fabbricato C/6- 4 -RC Attribuzione presunta	60 mq	MINEO	CATANIA
Totale superficie ad agrumi attuale	112-238- 214-140- 172-216	AGRUMI	Ha 00.95.79 Somma Superfici ad agrumi	MINEO	CATANIA
Totale superficie a fabbricati	148 SUB 1 148 SUB 2 294 SUB 1 238	FABBRICATI		MINEO	CATANIA
Totale superficie Libere a seminativo/incolto attuale	111-118- 120-158	SEMINATIVO/ INCOLTO	Ha 00.34.00 Somma superfici a Seminativo Incolto	MINEO	CATANIA

Estratto di mappa e relative visure catastali allegate.

PROPRIETA'

Il foglio 76 part 112 risulta appartenere per l'intero della proprietà all'esecutato C , per successione (den.n.72 vol 421 U.R Caltagirone) in morte di Attaguile Giuseppe nato a Grammichele il 22 ottobre 1887 , e deceduto trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Catania in data 20 settembre 1977 an numero particolare 23978.



Il foglio 76 part 111,140,158 risultano appartenere per l'intero della proprietà alla Euro Fruit F.Ili Attaguile srl C.fis 03511190872 , in virtù dei seguenti titoli :

Il foglio 76 mappale 140 con atto di compera del 9 maggio 2001 a rogito notaio Francesco Attaguile , trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania in data 21 maggio 2001 ai nn.18540/13974 da potere di Toro Immacolata , nata a Mineo il 1 dicembre 1941. Alla dante causa Toro Immacolata detto immobile , per l'intero della piena proprietà , era pervenuto per atto di compera del 13 giugno 1980 a rogito del Notaio Sergio Pafumi, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 12 luglio 1980 ai nn.26465/22416 da potere di Toro Paolo , nato a Mineo l'11 settembre 1909 .

Il foglio 76 mappali 111 e 158 per atto di compera del 19 ottobre 2007 a rogito notaio Francesco Attaguile , trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania il 15 novembre 2007 ai nn.75664/44279 , da potere di Cataldo Giuseppe , nato a Grammichele il 14 novembre 1922 e Politino Caterina, nata a Grammichele il 28 aprile 1928. Ai dante causa Cataldo Giuseppe e Politino Caterina , detto immobile per l'intero della piena proprietà , era pervenuto per atto di compera del 29 luglio 1978 a rogito notaio Sergio Pafumi, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 14 agosto 1978 ai nn.24782/21031 .

Il foglio 76 mappale 216 risulta appartenere per l'intero della proprietà (piena nella misura di 2/3 e nuda, nella misura di 1/3 in quanto 1/3 del diritto di usufrutto appartiene all'esecutato E e B , in virtù della successione in morte di Attaguile Michele trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 26 aprile 1965 ai nn.14355/12014 e per atto di divisione del 17 luglio 1986 , a rogito notaio Gaetano Cammarata , trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 1 agosto 1986 ai nn.25040/19506 .

Il foglio 76 mappale 118 , 120 , 214 risultano appartenere per l'intero della piena proprietà ad all'esecutato B , in virtù dei seguenti titoli :

il foglio 76 mappali 118 e 214 per atto di compera del 4 febbraio 1994 a rogito notaio Sergio Pafumi trascritto presso i RR.II di Catania in data 18 febbraio 1994 ai nn 5548/4273 , da potere di toro Rita , nata a Mineo il 14 giugno 1951. Alla dante causa Toro Rita , dette particelle per intero della proprietà erano pervenute per atto di compera del 13 giugno 1980 a rogito notaio Sergio Pafumi , trascritto presso i RR.II di Catania in data 12 luglio 1980 ai nn.26467/22418 , da potere di Toro Paolo nato a Mineo l'11 settembre 1909.

Il foglio 76 mappale 120 , per atto di permuta del 28 gennaio 2000 , a rogito notaio Francesco Attaguile , trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania in data 26 febbraio 2000 ai nn.6878/5153, da potere di Cataldo Giuseppe , nato a Grammichele il 14 novembre 1922 e Politino Caterina , nata a Grammichele il 28 aprile 1928 . Ai dante causa Cataldo Giuseppe e Politino Caterina per l'intero della piena proprietà era pervenuto per atto di compera del 30 agosto 1964 , a rogito notaio Vacirca , trascritto presso i RR.II della conservatoria di Catania in data 12 settembre 1964 al numero particolare 27430 .



I mappali fog 76 mappale 148 sub 1 e sub 2, risultano appartenere , per l'intero della piena proprietà all'esecutato B , per averlo costruito su suolo , individuato in Catasto 148 , ex mappale 147 , pervenuto in virtù della successione (den.n.5 vol.640 U.R.Caltagirone) in morte di Attaguile Salvatore , nato a Grammichele il 24 agosto 1899 , trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 30 settembre 1997 ai nn.30546/23749. Al dante causa Attaguile Salvatore detto immobile per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per atto di compera del 26 novembre 1941 , a rogito notaio Vincenzo Ciancico , trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 1 dicembre 1941 ai nn.22340/18278 , da potere di Azzaro Carmelo fu Giuseppe.

Il foglio 76 mappale 236 , risulta appartenere per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà , all'esecutato C e B , in virtù della successione (den.n.5 vol.640 U.R.Caltagirone) in morte di Attaguile Salvatore, nato a Grammichele il 24 agosto 1899 , trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 30 settembre ai nn. 30546/23749. Al dante causa , Attaguile Salvatore , detto immobile per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per atto di compera del 26 novembre 1941 , a rogito notaio Vincenzo Ciancico , trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 1 dicembre 1941 ai nn.22340/18278 , da potere di Azzaro Carmelo fu Giuseppe .

Il foglio 76 mappale 294 sub 1 e 238, risultano appartenere , per l'intero della piena proprietà , all'esecutato C , in virtù della successione (den.n.5 vol.640 U.R.Caltagirone) in morte di Attaguile Salvatore , nato a Grammichele il 24 agosto 1899 , trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 30 settembre 1997 ai nn.30546/23749. Al dante causa , Attaguile Salvatore, detti immobili per l'intero della piena proprietà gli erano pervenuti per atto di compera del 26 novembre 1941 , a rogito notaio Vincenzo Ciancico, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 1 dicembre 1941 ai nn.22340/18278, da potere di Azzaro Carmelo fu Giuseppe.

Il foglio 76 mappale 172 risulta appartenere per l'intero della proprietà (piena , nella misura di 2/3 e nuda nella misura di 1/3 in quanto 1/3 del diritto di usufrutto appartiene all'esecutato E , C , in virtù della successione in morte di Attaguile Michele , nato a Grammichele il 1 gennaio 1927 , trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 26 aprile 1965 ai nn.14355/12014 e per atto di divisione del 17 luglio 1986 , a rogito notaio Gaetano Cammarata, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 1 agosto 1986 ai nn.25040/19506.

REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 28-01-2000 a rogito del notaio Dott. Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato B ed D, hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 21-06-2004 a rogito del notaio Dott.Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato C ed F, hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .



Come da estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 l'esecutata E e Attaguile Michele nato a Grammichele il 01/11/1927 hanno contratto matrimonio a Grammichele il 25/09/1954 con nessuna annotazione , e si certifica con il certificato di vedovanza che l'esecutato E è vedova , atto n.00073 p. 1 1964 , e conserva tuttora lo stato vedovile .

Il regime patrimoniale degli appartenenti all'esecutato A , nonché dell'esecutato B , D , E , F e C , è sopra specificato .

TIPO DI ACCESSO E VIABILITA' DEL FONDO

L'accesso al Cespite N. 2 rappresentato dalle particelle sopra specificate nella scheda dei dati catastali e' ottimo , infatti la strada che conduce al Cespite si affaccia direttamente sulla strada statale SS 385 di collegamento con Catania , ed inoltre la viabilita' all'interno del fondo e' piuttosto agevole e pianeggiante, mediante stradella in terra battuta che conduce alle coltivazioni arboree .

DISPONIBILITA' DI ACQUA PER USO AGRICOLO

Dall'istanza presentata al Consorzio di Bonifica 7 di Caltagirone di competenza al Prot. 888 del 21 Aprile 2015 , si puo' attestare che per conto dell'esecutato B i terreni siti in C.da Passo Don Marco al Fog 76 mappale 118,214,120,216,236 estesi complessivamente ettari 00.73.20 ricadono nel comprensorio irriguo di questo Consorzio , lotto IV comizio 18 pr.3,portata in litri / sec 18 . Per la stagione irrigua 2014 non risulta pervenuta alcuna prenotazione di superficie . La rete idrica relativa al fondo in oggetto è funzionante . Che per conto dell'esecutato C al fog 76 i mappali 172,112,238 ricadono nel comprensorio irriguo di questo Consorzio , lotto IV comizio 18 pr.3,portata in litri/sec 18 , per la stagione 2014 non risulta pervenuta alcuna prenotazione di superficie e la rete idrica relativa ai fondi in oggetto è funzionante . Che per conto dell'esecutato A al Fog 76 i mappali 111,140,158 ricadono nel comprensorio irriguo di questo Consorzio ,lotto IV comizio 18 pr.3,portata in litri/sec 18, per la stagione irrigua 2014 non risulta pervenuta alcuna prenotazione di superficie e la rete idrica relativa al fondo in oggetto è funzionante . Nel Cespite e' inoltre presente un vaso in terra battuta che dai rilievi effettuati insiste nel mappale 236 oggetto della presente e nel mappale 237 non oggetto della presente e catastalmente di proprietà di Attaguile Francesco nato a Grammichele il 6 febbraio 1930 . Da un controllo effettuato al Genio Civile di Catania non risulta nessuna autorizzazione in merito a tale vaso ed inoltre per il Genio Civile producendo la documentazione necessaria di adeguamento e regolarizzazione per la pubblica e privata incolumità compresi i calcoli statici delle sponde in terra battuta potrebbe essere sanato , anche ai sensi dell'autorizzazione in sanatoria Art 13 legge 47/85, oggi art. 36 del DPR n. 380/2001 . E' presente anche un pozzo che puo' essere sanato urbanisticamente ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 , ma non sanabile dal Genio Civile in quanto non risulta presentata nessuna denuncia in base all'Art 10 Regio Decreto 11 dicembre 1933 n 1775 . Ration per cui tale pozzo dovrebbe subire una demolizione (Tombatura) con un costo che si aggira a circa 1000 euro circa .



FABBRICATI

Nel Cespite sono presenti i seguenti fabbricati :

1) Magazzino per lavorazione di agrumi costituito da corpi di fabbrica , realizzati in epoche e con caratteristiche strutturali diverse :

il corpo centrale identificato in planimetria con la lettera A di mq 710 presenta una struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi di tufo , e copertura in capriate in acciaio con soprastanti pannelli in termo copertura . All'interno del magazzino sono presenti due bagni con annesso piccolo ufficio e in posizione sovrastante ulteriori uffici con accesso mediante scala in ferro . La pavimentazione è di cemento industriale mentre i servizi igienici sono rivestiti da piastrelle di ceramica . L' impianto elettrico è realizzato fuori traccia tipo industriale . Il corpo B di mq 219 identificato in Planimetria presenta invece una struttura portante costituita da soli blocchi di tufo , e copertura in pannelli di lamierino zincato poggianti su struttura in scatolari metallici . All'interno del corpo B è stata ricavata anche una cella frigorifera per il deposito e la conservazione di prodotti agricoli , le cui pareti e soffitto sono rivestiti da pannelli termo coibentanti . Il Corpo C di mq 297 presenta una struttura portante di tipo precaria , le cui pareti sono costituite da pannelli termo coibentanti ancorati a pilastri in metallo scatolare , e copertura della stessa tipologia del corpo B . Il corpo D di mq 117 costituito dal piano di carico e scarico con relativa tettoia in lamierino zincato.

La Superficie dei singoli Corpi risulta essere :

Corpo A , mq 710

Corpo B , mq 219

Corpo C , mq 297

Corpo D , mq 117

Conformità Urbanistica del Magazzino :

Per quanto riguarda la conformità urbanistica possiamo affermare , che l'immobile risulta essere abusivo fatta eccezione per porzione del corpo "A" identificato con retinatura verde in planimetria allegata , che risulta essere dotato di C.E N 27/95 del 18/08/1999 Prt 2224 in Sanatoria ai sensi della legge 724/1994 e dotato di certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Mineo in data 06/06/2001 come da allegati . All'interno del quale è stato realizzato un soppalco con scala esterna abusivamente (descritto sopra) , sanabile ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 .

L'ampliamento del corpo "A", parte non retinata nell'allegata planimetria, corpo "B" , corpo "C" e corpo "D" sono sanabili ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 , come immobili e accessori a servizio dell'attività agricola di cui all'art 6 della Legge Regionale n. 17 del 31 maggio del 1994



(previa acquisizione mediante atto unilaterale d'obbligo, della superficie dalle particelle attigue di proprietà, alcune dell'esecutato B , ed altre dell'esecutato C ed altre di proprietà dell'esecutato A) a condizione che le particelle identificate al catasto terreni ai n. 111 e 158 del foglio n. 76 in ditta esecutato A siano state acquistate prima della realizzazione dei predetti ampliamenti abusivi, in quanto l'acquisto successivo farebbe venire meno il requisito di "doppia conformità" previsto dall'art. 13 della L.R. n. 37/85 oggi art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda la porzione del corpo A (realizzata abusivamente) e il Corpo C , si ritiene opportuno richiamare l'attenzione sul fatto che le stesse non rispettano la distanza di ml 10 dal confine con il mappale 157 catastalmente di proprietà di Manduca Immacolata nata a Mineo il 02 aprile 1949 per 1/3 di Toro Agrippina Maria nata a Caltagirone il 23 luglio 1973 per 1/3 e di Toro Santina nata a Caltagirone il 01 novembre 1979 per 1/3 ed il mappale 143 e pertanto è necessario procedere alla demolizione di porzioni degli stessi al fine di rispettare le distanze suddette , come si evince da tavola planimetrica allegata . Si precisa altresì che tale demolizione risulterebbe di facile esecuzione in riferimento al Corpo C, ma di difficile esecuzione , date le caratteristiche costruttive per quanto riguarda il corpo A . Oneri di Urbanizzazione per procedure di sanatoria circa 15000 euro (quindici mila euro) .

Riferimenti Catastali :

Il Corpo B risulta essere stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio di Catania che lo ha identificato come immobile fantasma assegnandogli la particella 148 sub 2 foglio 76 , mentre la porzione abusiva del corpo "A" – il corpo "C" –il corpo "D" non sono stati oggetto di accertamento .

Per quanto riguarda la porzione del corpo A identificato con retinatura verde si è riscontrata discordanza tra consistenza della Planimetria Catastale e il Censuario , risultando in quest'ultimo pari a mq 56 anziché mq 354 come in effetti risulta essere .

2) Il Fabbricato "E" di mq 48 come identificato in Planimetria presenta una struttura in blocchi di tufo e copertura in legno con sovrastante manto di tegole , utilizzato a servizio del magazzino lavorazione come punto di ristoro e riposo , impianto elettrico e idraulico da revisionare , rifiniture interne di tipo grossolano , e intonaco esterno mancante , con una superficie totale di mq 48 .

Conformità urbanistica :

Il Fabbricato "E" risulta abusivo , ma non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non rispetta le distanze dai confini con il mappale 122 foglio 76 Catastalmente di proprietà di altra ditta .



CONFINI

L'intero Cespite confina con i mappali 239 , 200 , 171 ,235 ,98 , 143 ,237 catastalmente di proprietà di Attaguile Francesco nato a Grammichele il 06 febbraio 1930 .

Mappale 145 , 191 catastalmente di proprietà di Cucuzza Lucia nata a Grammichele il 10 gennaio 1931.

Mappale 135 , 121 catastalmente di Proprieta' Attaguile Francesco nato a Grammichele il 06 febbraio 1930 per $\frac{1}{2}$ e di Coppoletta Teresa nata a Grammichele il 28 agosto 1934 per $\frac{1}{2}$.

Mappali 157 , 100 , 186 catastalmente di proprietà di Manduca Immacolata nata a Mineo il 02 aprile 1949 per 1/3 di Toro Agrippina Maria nata a Caltagirone il 23 luglio 1973 per 1/3 e di Toro Santina nata a Caltagirone il 01 novembre 1979 per 1/3 .

Mappale 122 catastalmente di proprietà di Catania Maria Concetta nata a Grammichele il 07 agosto 1973 .

Mappale 139 di proprieta' catastalmente del Comune di Mineo ,di Salerno Maria nata a Grammichele 25 novembre 1937 usufruttuaria di livello per 1/3 , di Toro Mario nato a Catania il 10 settembre 1972 livellario $\frac{1}{2}$ e Toro Sebastiana Maria nata a Catania il 21 gennaio 1970 livellario per $\frac{1}{2}$.

COLTURE ARBOREE

Agrumeto specializzato con impianto di irrigazione sotto chioma ,vigoroso ed in piena attivita' produttiva con stato sanitario di tipo soddisfacente .

DOTAZIONI AZIENDALI

Fabbricati al servizio del cespite : stradella in terra battuta, pozzo , diga ed impianto di irrigazione sotto chioma .

GRAVAMI

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , CFsc. 01310640881 , contro l'esecutato C , E ,A , B ed F, con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014 ai nn. 15147/11561 su tutti gli immobili in oggetto .

Relativamente al fog 76 mappale 236 , 118 ,120 , 214, grava : Ipotega legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 30 maggio 2008 ai nn.32907/5982 a favore di Serit Sicilia spa , (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) , contro l'esecutato B , e Ipotega legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 30 novembre 2011 ai nn. 58279/8335 a favore di serit Sicilia spa, (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) contro l'esecutato B .



Relativamente al fog 76 mappale 148 sub 1 e sub 2 grava : Ipotega legale iscritta presso l'agenzia del territorio di Catania in data 30 maggio 2008 ai nn.32907/5982 a favore di Serit Sicilia spa , (domicilio via Porto Ulisse 51 Catania) , contro l'esecutato B .

Relativamente al fog 76 mappale 140 , 111 ,158 grava : Ipotega legale , iscritta presso l'agenzia del territorio di Catania in data 21 luglio 2006 ai nn. 49981/14402 a favore di Monte Paschi Serit spa (domicilio via Porto Ulisse , 51 Catania) , contro l'esecutato A , Ipotega giudiziaria iscritta presso l'agenzia del territorio di Catania in data 23 luglio 2012 ai nn.37043/3232 a favore di Migliore Rosario , nato a Rosolini il 26 novembre 1959 C.fsc 00026870881 , contro l'esecutato A , Ipoteca giudiziaria , iscritta presso l'agenzia del territorio di Catania in data 22 novembre 2012 ai nn.56715/4873 , a favore di Micieli Paolo , nato a Rosolini il 24 febbraio 1957 , contro l'esecutato A , Ipoteca giudiziale , iscritta presso l'agenzia del territorio di Catania in data 22 novembre 2012 ai nn.56716/4874 a favore di Raimondo Giuseppe, nato a Noto il 1 gennaio 1945, contro l'esecutato A , Ipoteca giudiziale , iscritta presso l'agenzia del territorio di Catania in data 22 novembre 2012 ai nn.56717/4875, a favore di Martino Rosario, nato a Rosolini il 19 agosto 1930 , contro l'esecutato A , Verbale di pignoramento immobili , trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania in data 6 giugno 2013 ai nn.31256/25532 , a favore di Martino Rosario,nato a Rosolini il 19 agosto 1930 , Micieli Paolo , nato a Rosolini il 24 febbraio 1957 e di Raimondo Giuseppe , nato a Noto il 1 gennaio 1945 , contro Euro Fruit F.lli Attaguile srl.

Stima Agrumeti e parte di Seminato/incolto

- **CALCOLATI MEDIANTE I VALORI AGRICOLI MEDI**

Facendo riferimento ai valori agricoli medi (Vm1) dell' ufficio del territorio della provincia di Catania nello specifico regione agraria n.5 colline nord occidentali degli Iblei , Comune di Mineo , il valore medio di un agrumeto specializzato in tale area si aggira intorno a 34470 euro/ettaro (trenta quattro mila quattrocento settanta euro). Mentre per i seminativi/incolti i Valori Agricoli Medi (Vm) si aggirano intorno a 4374 euro /ettaro .

Per cui :

$Vm1 \text{ agrumeto} = 34470 \times 0,9579 \text{ (ettari)} = \underline{\underline{33018 \text{ euro}}}$ (trentatremila zero diciotto euro).

$Vm1 \text{ Seminato} = 4374 \times 0,34 \text{ (ettari)} = \underline{\underline{1487 \text{ euro}}}$ (millequattrocento ottanta sette euro).

- **CALCOLATO MEDIANTE IL VALORE DI MERCATO DELLA ZONA E DELLE ZONE LIMITROFE PER STESSA TIPOLOGIA DI COLTIVAZIONE ARBOREA**

Secondo un indagine accurata di mercato tra le zone di Grammichele , Palagonia , Scordia e Lentini e' stato riscontrato : che per la stessa tipologia di coltivazione arborea , il prezzo di mercato che assegnano numerose agenzie e numerosi operatori del settore si aggira a circa 20000 euro / ettaro (ventimila euro) , per agrumeti che presentano buono stato sanitario , buona produzione e ottima posizione rispetto alle vie di collegamento , nonchè buona giacitura da cui ne deriva una lavorazione e una raccolta facilitata del prodotto e il successivo trasporto per la commercializzazione .



Mentre per seminativi incolti con caratteristiche simili a quelle in oggetto di stima assegnano valori intorno ai 10000 euro / ettaro (diecimila euro)

Per cui il valore di mercato (Vm) in riferimento a tale Cespite, relativamente alla superficie ad Agrumeto sarebbe :

$Vm_2 = 25000 \text{ euro} \times 0,9579 \text{ (ettari)} = \underline{\mathbf{23947 \text{ euro}}}$ (ventitremila novecento quaranta sette euro).

il valore di mercato (Vm) in riferimento a tale Cespite relativamente alla superficie a seminativo/incolto sarebbe :

$Vm_2 = 10000 \text{ euro} \times 0,34 \text{ (ettari)} = \underline{\mathbf{3400 \text{ euro}}}$ (tremila quattrocento euro) .

Valore di mercato (**Vpm** cespite 2) media dei due valori relativi all'agrumeto e al seminativo incolto :

AGRUMETO :

$Vpm_{\text{cespite 2}} = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (33018 + 23947) / 2 = \underline{\mathbf{28509 \text{ euro}}}$ (ventotto mila cinquecento nove euro)

SEMINATIVO/INCOLTO :

$Vpm_{\text{cespite 2}} = (Vm_1 + Vm_2) / 2 = (1487 + 3400) / 2 = \underline{\mathbf{2443 \text{ euro}}}$ (duemila quattrocento quaranta tre euro)

STIMA DEI FABBRICATI PRESENTI

PREMESSA

Da un indagine di mercato presso Agenzie immobiliari, operatori del settore , e studi professionali per immobili adibiti a magazzini depositi e lavorazioni agrumicola delle stesse caratteristiche strutturali e di rifiniture , i prezzi di mercato rilevati sono i seguenti :

Corpo A euro 350 / mq

Corpo B euro 350 / mq

Corpo C euro 180 / mq

Corpo D euro 100 / mq

Immobile E euro 300 / mq



STIMA

$VmA = \text{euro } 350 \times 710 \text{ mq} = \mathbf{248500}$ (duecento quarantotto mila cinquecento euro)

$VmB = \text{euro } 350 \times 219 \text{ mq} = \mathbf{76650}$ (settanta sei mila seicento cinquanta euro)

$VmC = \text{euro } 180 \times 297 \text{ mq} = \mathbf{53460}$ (cinquanta tre mila quattrocento sessanta euro)

$VmD = \text{euro } 100 \times 117 \text{ mq} = \mathbf{11700}$ (undici mila settecento euro)

$VmE = \text{euro } 300 \times 48 \text{ mq} = \mathbf{14400}$ (quattordici mila quattrocento euro) .

VALORE COMPLESSIVO CESPITE 2

$VM = VmA + VmB + VmC + VmD + VmE + Vpm \text{ agrumeto} + Vpm \text{ seminativo} =$

$VM = 248500 + 76650 + 53460 + 11700 + 14400 + 28509 + 2443 = \mathbf{435662}$ arrotondato a **435700 euro**

(quattrocento trentacinque mila settecento euro) .

Oneri di Urbanizzazione per sanatorie circa **15000 Euro** .

VALUTAZIONE DI STIMA RELATIVA AL CESPITE N. 3

LOCALIZZAZIONE DEL CESPITE 3

Cespite situato in C.da Santa Croce in territorio ricadente nel Comune di Mineo . Altitudine 60 m sul livello del mare , configurazione regolare dell'appezzamento , con una giacitura piana ed un'esposizione prevalentemente a sud . Natura agro-geologica dei terreni di tipo alluvionale, con una granulometria di medio impasto ed un grado di fertilità buono , nessuna sistemazione di terreno perche perfettamente pianeggiante .

DATI CATASTALI DEL CESPITE N. 3

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	COMUNE	PROVINCIA
74	279	AGRUMETO	ha 00.41.63	MINEO	CATANIA

Estratto di mappa e relative visure catastali allegati .



PROPRIETA'

Detto immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà all'esecutato F , in virtù della successione testamentaria in morte di Ledda Michele , nato a Grammichele il 5 gennaio 1927 e deceduto il 27 febbraio 2010 , successione non trascritta presso l'agenzia del territorio di Catania . Al dante causa Ledda Michele detto immobile per l'intero della piena proprietà era pervenuto in virtù dei seguenti titoli: successione (den.n.21 vol. 476 U.R.Caltagirone) in morte di Ledda Gaetano trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 28 novembre 1983 ai nn.43464/35567 ; atto di divisione del 23 febbraio 1984 a rogito del notaio Sergio Pafumi , trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Catania in data 13 marzo 1984 ai nn.12045/9943 , da potere di Fragapane Caterina , nata a Grammichele il 14 febbraio 1929 , Ledda Antonina , nata a Grammichele il 20 marzo 1923 ; atto di compera del 23 febbraio 1984 , a rogito notaio Sergio Pafumi , trascritto presso RR.II di Catania il 21 marzo 1984 ai nn.13165/10889 , da potere di Pietro Rosa, nata a Grammichele il 2 marzo 1944 .

REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grammichele il 24/02/2015 da atto in data 21-06-2004 a rogito del notaio Dott.Francesco Attaguile del distretto notarile di Catania gli sposi esecutato C ed F , hanno scelto nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni ai sensi degli art 215 e seguenti del C.C .

TIPO DI ACCESSO E VIABILITA' DELL'APPEZZAMENTO

L'accesso al Cespite N 3 rappresentato dalla particelle sopra specificata e' ottimo , infatti la strada che conduce al Cespite è direttamente collegata con la SS 385 che conduce a Catania , ed inoltre la viabilita' all'interno del fondo e' piuttosto agevole, pianeggiante e mediante stradella in terra battuta che conduce alle coltivazioni Arboree .

DISPONIBILITA' DI ACQUA PER USO AGRICOLO

Dall'istanza presentata al Consorzio di Bonifica 7 di Caltagirone di competenza al Prot. 888 del 21 Aprile 2015 , si puo' attestare che per conto dell'esecutata F , i terreni siti in C.da Santa Croce , rappresentati nel Fog 74 mappale 279 estesi complessivamente ettari 00.41.63 ricadono nel comprensorio irriguo del Consorzio , lotto IV comizio 22 pr.2 , portata in litri/sec 18. Che per la stagione irrigua 2014 non risulta pervenuta alcuna prenotazione di superficie , e la rete idrica relativa al fondo in oggetto è funzionante .



FABBRICATI

Nessun fabbricato rilevato a servizio del fondo.

CONFINI

Il Cespite confina con il mappale 344 catastalmente di proprietà di Grosso Mattia Maria nata a Grammichele il 01 dicembre 1951 (nuda proprietà 1/1) e Ledda Antonina nata a Grammichele il 20 marzo 1923 (usufrutto 1/1) . Mappale 194 catastalmente in Enfiteusi Ledda Michele nato a Grammichele il 5 gennaio 1927 e Sinatra Carmelo(diritto Concedente). Mappale 150 catastalmente di Lirosi Concetta Maria Antonietta nata a Grammichele il 4 maggio 1964 (enfiteusi) e Sinatra Carmelo fu Giuseppe (diritto del concedente) .

COLTURE ARBOREE

Agrumeto specializzato con impianto di irrigazione sotto chioma ,vigoroso ed in piena attività produttiva con stato sanitario di tipo soddisfacente .

DOTAZIONI AZIENDALI

Stradella in terra battuta in posizione laterale rispetto al Cespite ed impianto di irrigazione sotto chioma .

GRAVAMI

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 28 giugno 2013 ai nn.36503/2686, a favore del consorzio di garanzia Multifidi Multipla Confidi , con sede in Comiso , CFsc. 01310640881 , contro l'esecutato C , E , A , B ed F , con relativo verbale di pignoramento , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 16 aprile 2014 ai nn. 15147/11561 , su tuttigli immobili in oggetto .

Stima

CALCOLATA MEDIANTE I VALORI AGRICOLI MEDI

Facendo riferimento ai valori agricoli medi (Vm1) dell' ufficio del territorio della provincia di Catania nello specifico regione agraria n.5 colline nord occidentali degli Iblei , Comune di Mineo , il valore medio di un agrumeto specializzato in tale area si aggira intorno a 34470 euro/ettaro (trenta quattro mila quattrocento settanta euro) .

Per cui il valore agricolo medio in riferimento a tale Cespito sarebbe :

$Vm1 = 34470 \times 0,4163 \text{ (ettari)} = \underline{14349 \text{ euro}}$ (quattordicimila trecento quarantanove euro)



CALCOLATA IN BASE AL VALORE DI MERCATO (VM2) DELLA ZONA DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE PER STESSA TIPOLOGIA DI COLTIVAZIONE ARBOREA

Secondo un indagine accurata di mercato tra le zone di Grammichele , Palagonia , Scordia e Lentini e' stato riscontrato, che per la stessa tipologia di coltivazione arborea , il prezzo di mercato che assegnano numerose agenzie immobiliari , numerosi operatori del settore e CAA (centri di assistenza agricola) si aggira a circa 25000 euro/ettaro (venticinquemila euro) , per agrumeti che presentano buono stato sanitario , buona produzione e ottima posizione rispetto alle vie di collegamento , nonchè buona giacitura da cui ne deriva una lavorazione e una raccolta facilitata del prodotto e il successivo trasporto per la commercializzazione .

Per cui il valore di mercato (Vm2) in riferimento a tale Cespite sarebbe :

$$Vm2 = 25000 \times 0,4163 \text{ (ettari)} = \underline{10407 \text{ euro (diecimila quattro cento sette euro)}}$$

Valore probabile di mercato (VM _{cespite 3}) , media dei due valori :

$$VM_{\text{cespite 3}} = (Vm1 + Vm2) / 2 = (14349 + 10407) / 2 = \underline{12378 \text{ arrotondato a } 12400} \text{ (dodicimila quattrocento euro).}$$

OSSERVAZIONI

Da un attenta analisi dei documenti e nello specifico la Relazione Ipotecaria del Notaio Dott. Giuseppe Mauro e' stato notato che il Comune di nascita attribuito ad All'executato C persona in oggetto nel Pignoramento , in alcuni punti della relazione ipotecaria e' stato riportato in maniera errata a mio avviso indicando Catania come Comune di nascita , quando invece dovrebbe essere Grammichele . Questo anche accertato facendo un riscontro anche con le Visure Catastali allegate .

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

i valori di mercato stimati sono i seguenti :

fabbricato per civile abitazione censito al catasto al foglio 26 mappale 367 Comune di Grammichele . euro 99700 (novanta nove mila settecento euro)

fabbricato per civile abitazione censito al catasto fabbricati al foglio 26 mappale Comune di Grammichele . euro 56000 (cinquanta sei mila euro)

fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 1267 Comune di Grammichele. euro 11700 (undici mila settecento euro)



fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 1284 sub 2 Comune di Grammichele .
euro 19700 (diciannove mila settecento euro)

fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 1331 sub 2 Comune di Grammichele .
euro 22400 (venti due mila cinque cento euro)

cespite 1 : euro 92700 (novanta due mila settecento euro)

cespite 2 : euro 435700 (Quattrocento trentacinque mila settecento euro)

cespite 3 : euro 12400 (dodicimila quattrocento euro)

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL COMPENDIO VALUTATO

$VM = 99700 + 56000 + 11700 + 19700 + 22400 + 92700 + 435700 + 12400 = 750300 \text{ EURO}$

(settecento cinquanta mila trecento euro) .

