



STUDIO TECNICO AGRO-EDILE

Progettazione fabbricati urbani e rurali
Progetti di miglioramento fondiario
Perizie - accatastamenti - frazionamenti
Prat. Pozzi - volt. Catastali - successioni

Saverio Aliotta

*Geometra
Perito Agrario*

**MEDIATORE DI
CONTROVERSIE CIVILI
E
COMMERCIALI**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
3/2021 R.G.E.

Stima
Azienda agricola in C/da Lazzi
Comune di Ramacca

Data

23 AGO. 2022

IL TECNICO
Per. Agr. Geom. Saverio Aliotta



Via Garibaldi, 72
95042 GRAMMICHELE (CT)
Tel / Fax 0933.940927
Cell. 339.4372669

e-mail: geometra.aliotta@tiscali.it

2022

- **Data della Valutazione**
04/03/2022
- **Data del rapporto**
08/02/2022
- **Valutatore**
Geom. Saverio Maria Aliotta CTU
Via Garibaldi N° 72 Grammichele (CT)
Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669
- **Oggetto**
Valutazione di una azienda agricola situati
a Ramacca Oggetto di esecuzione
immobiliare

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N 3/2021 CALTAGIRONE R.G.E



RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Per. Agr. Saverio Aliotta, con studio tecnico in Grammichele, iscritto al Collegio dei Geometri di Catania al N° 2747, all'albo dei Periti Agrari di Catania al N° 90 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone ha ricevuto l'incarico dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro** di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva **N°3/2021** Caltagirone R.G.E., al fine di determinare un congruo valore di alienazione.

In data **08/02/2022** lo scrivente CTU ha prestato giuramento e inviato tramite PEC presso il Tribunale Esecuzioni Immobiliari di Caltagirone

▪ MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto i seguenti quesiti:

1. **Identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti,
2. **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
3. **Verifichi** l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. **Accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. **Segnali** tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
6. **Accerti** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. **Accerti** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. **Indichi** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. **Descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;



- 10. Accerti** la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, Piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 11. Accerti** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 12. Verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'Art. 40, sesto comma della Legge 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa, precisi, infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copie delle stesse;
- 13. Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;
- 14. Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15. Accerti** se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 16. Dica**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota:
- Se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento,
 - Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente, il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3/giugno/1940, n: 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;



- 17. Elenchi** ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio. La tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o basco etc) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc),
- 18. Indichi** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 19. Determini** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 20. Indichi** l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (Spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;
- 21. Alleghi** idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 22. Verifichi**, in relazione a ciascun dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

▪ **MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI**

Il Tribunale di Caltagirone per l'Esecuzioni Immobiliari incaricava lo scrivente valutatore di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

▪ **SOGGETTI**

Ruolo	Descrizione
Richiedente la Valutazione	Giudice D/ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Tribunale di Caltagirone –Esecuzioni Immobiliari Procedimento 3/2021
Valutatore	Geom. E perito Agrario Aliotta Saverio Maria nato a Grammichele il 09/04/1955 via Garibaldi N° 72 95042 Grammichele (CT)-Tel. 0933/940927-Cell. 3394372669
Custode Giudiziario	Avv. Maria Pavone Via Giuseppe Pitre N° 1 Residente in Caltagirone
Creditore Procedente	"Ing. Stella Flavio Mario Antonello "



Proprietario	Esecutato (omissis)
--------------	---------------------

▪ **FASI E OPERAZIONI PERITALI**

<u>Data</u>	
<u>08/02/2022</u>	accettazione dell'incarico inviata telematicamente
<u>04/03/2022</u>	Inizio Operazioni Peritali
<u>04/03/2022</u>	Ispezioni agli immobili eseguiti

▪ **COMUNICAZIONI**

Comunicazione tramite PEC per sopralluogo inviata dal Custode nominata Avv. Maria Pavone al creditore precedente e al debitore esecutato in data 24/01/2022, con ritrovo sui luoghi oggetto di esecuzione.

▪ **CRITERI E PROCEDIMENTI**

La presente relazione di stima per la valutazione di un'Azienda agricola ricade in zona "E" in aree con terreno a pericolosità geologica "Nulla" in aree con valori della pericolosità idraulica "Bassa P1" e con valori del rischio idraulico "Moderato R1", con aree ricadenti in fasce di 150 mt dagli argini del Fiume Dittaino e vallone Sbarda L'asino, altre aree adiacenti la SP 206 sono soggette ad inedificabilità per un limite di ml. 20 dal nastro stradale.

OPERAZIONI PERITALI

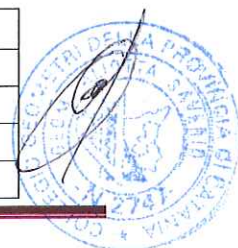
Alla data fissata del **04/03/2022** alle ore 10,00 con ritrovo sui luoghi con la presenza del Creditore precedente Ing. Stella Flavio Mario Antonella e in assenza del debitore Esecutato (omissis), lo scrivente assieme al Custode Nominato Avv. Maria Pavone si sono recati direttamente sui luoghi. In sede di sopralluogo lo scrivente CTU ha ispezionato gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare eseguendo rilievi fotografici. Durante il sopralluogo sono stati esaminati le visure catastali e gli estratti di mappa ed è stato possibile confrontarli con la situazione dei luoghi.

Risposta al quesito N° 1 Identificazione dei Beni

Trattasi di 3 Compendi immobiliari di seguito riportati:

Compendio 01 immobiliare esecutato

<u>Corpo aziendale in C/da Fico Lazzi Comune di Ramacca 95040</u>	
<u>Classificazione</u>	Terreno – seminativo -agrumeti
<u>Comune</u>	Ramacca
<u>Contrada</u>	Lazzi
<u>Utilizzo</u>	In proprietà del debitore esecutato 1000/1000



Dati catastali	Fig. 108 part. 45-49-51-52-68-78								
Superficie (Ha)	Azienda Agricola Ha. 36.70.03:								
Superficie (mq)									
Riferimenti Catastali – bene Principale 01									
Comune catastale di Ramacca									
■ Catasto Terreni									
Foglio	Part.	porz.	Coltura	Classe	Superf/mq	Deduz.	R.D	R.A	
108	45		seminat.	2	128		€ 0,99	€ 0,23	
108	49		seminat.	2	5245		€ 40,63	€ 9,48	
108	51		seminat.	2	1400		€ 10,85	€ 2,53	
108	52		seminat.	2	448		€ 3,47	€ 0,81	
108	68	AA	seminat.	2	953		€ 7,38	€ 1,72	
108	68	AB	uliveto		646		€ 3,50	€ 2,17	
108	68	AC	agrumeto		64511	A1	€ 2.432,15	€ 999,51	
108	78	AA	seminat.	2	292054		€ 2.262,50	€ 527,92	
108	78	AB	agrumeto		1618		€ 66,01	€ 25,07	
Totale					367003		€ 4.827,48	€ 1.569,44	

Compendio 01/A immobiliare eseguito

<u>Corpo aziendale in C/da Fico Lazzi Comune di Ramacca 95040</u>									
Classificazione	Terreno – seminativo –uliveti-agrumeti								
Comune	Ramacca								
Contrada	Lazzi								
Utilizzo	In proprietà del debitore eseguito per il 25% - 25 % al creditore precedente il 50% a terzi								
Dati catastali	Fig. 108 part. 69-72-73-80								
Superficie (Ha)	Azienda Agricola Ha. 00.30.06:								
Superficie (mq)									
Riferimenti Catastali – bene Principale 01/A									
Comune catastale di Ramacca									
■ Catasto Terreni									
Foglio	Part.	porz.	Coltura	Classe	Superf/mq	Deduz.	R.D	R.A	
108	69		agrumeto	U	997	A1	€ 37,59	€ 15,45	
108	72		agrumeto	U	714	A1	€ 26,92	€ 11,06	
108	73		agrumeto	U	1021	A1	€ 38,49	€ 15,82	
108	80		seminat.	2	274		€ 2,12	€ 0,50	
Totale					3006		€ 105,12	€ 42,83	



Compendio 02 immobiliare esecutato

<u>Corpo aziendale in C/da Fico Lazzi Comune di Ramacca 95040</u>								
Classificazione	Terreno – seminativo – agrumeti-uliveto							
Comune	Ramacca							
Contrada	Lazzi							
Utilizzo	In proprietà del debitore esecutato 1000/1000							
Dati catastali	Fg. 109 part. 399-400-434-436							
Superficie (Ha)	Azienda Agricola Ha. 25.69.00:							
Superficie (mq)								
<u>Riferimenti Catastali – bene Principale 02</u>								
Comune catastale di Ramacca								
■ Catasto Terreni								
Foglio	Part.	porz.	Coltura	Classe	Superf/mq	Deduz.	R.D	R.A
109	399		seminat.	3	1049		€ 6,50	€ 1,35
109	400	AA	seminat.	3	488		€ 3,02	€ 0,63
109	400	AB	uliveto	2	50		€ 0,27	€ 0,17
109	434	AA	seminat.	3	216916		€ 1.344,33	€ 280,07
109	434	AB	uliveto	2	19212		€ 104,18	€ 64,49
109	434	AC	agrumeto		2281		€ 93,07	€ 35,34
109	434	AD	pascolo	2	6544		€ 6,76	€ 3,38
109	436	AA	seminat.	3	9505		€ 58,91	€ 12,27
109	434	AB	uliveto		692		€ 3,75	€ 2,32
109	434	AC	agrumeto		163		€ 6,65	€ 2,53
Totale					256900		€ 1.627,44	€ 402,55

Compendio 03 immobiliare esecutato

<u>Corpo aziendale in C/da Fico Lazzi Comune di Ramacca 95040</u>								
Classificazione	Terreno – semin. Irr. -Uliveto							
Comune	Ramacca							
Contrada	Lazzi							
Utilizzo	In proprietà del debitore esecutato 1000/1000							
Dati catastali	Fg. 106 part. 84							
Superficie (Ha)	Azienda Agricola Ha. 5.28.26:							
Superficie (mq)								
<u>Riferimenti Catastali – bene Principale 03</u>								
Comune catastale di Ramacca								
■ Catasto Terreni								
Foglio	Part.	porz.	Coltura	Classe	Superf/mq	Deduz.	R.D	R.A
106	84	AA	Sem.irr.		51387	B	€ 1.616,21	€ 650,21
106	84	AB	uliveto		1439		€ 7,80	€ 4,83
Totale					52826		€ 1.624,01	€ 655,04



Compendio 03/A immobiliare esecutato

<u>Corpo aziendale in C/da Fico Lazzi Comune di Ramacca 95040</u>								
<u>Classificazione</u>	Terreno – seminativo irriguo							
<u>Comune</u>	Ramacca							
<u>Contrada</u>	Lazzi							
<u>Utilizzo</u>	In proprietà del debitore esecutato per 5/70 – 55/210 al creditore procedente il 55/210 e 5/70 a terzi							
<u>Dati catastali</u>	Fg. 106 part. 77-79-80-83-86							
<u>Superficie (Ha)</u>	Azienda Agricola Ha. 00.56.18:							
<u>Superficie (mq)</u>								
 <u>Riferimenti Catastali – bene Principale 03/A</u> Comune catastale di Ramacca ■ Catasto Terreni								
<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>porz.</u>	<u>Coltura</u>	<u>Classe</u>	<u>Superf/mq</u>	<u>Deduz.</u>	<u>R.D</u>	<u>R.A</u>
106	77		Semi.irr.	U	1448	B	€ 45,54	€ 18,32
106	79		Semi.irr.	U	823	B	€ 25,89	€ 10,41
106	80		Semi.irr.	U	1399	B	€ 37,43	€ 15,06
106	83		Semi.irr.	U	1190	B	€ 37,43	€ 15,06
106	86		Semi.irr.	U	758	B	€ 23,84	€ 9,59
Totale					5618		€ 170,13	€ 68,44

Risposta al quesito N° 2 "Completezza e Correttezza dei dati"

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono rispondenti e corretti, il pignoramento ha colpito le quote:

1. **1000/1000** per il compendio immobiliare "01",
2. quota di $\frac{1}{4}$ per il compendio 1/A,
3. quota 1000/1000 per il compendio "02",
4. quota di 1000/1000 per il compendio "03"
5. quota di 5/70 per il compendio "3/A".

I dati sono rispondenti al procedimento esecutivo N° 3/2021, Rispettando altresì quanto previsto dall'Art. 567 del c.p.c.

Risposta al quesito N° 3 "Proprietà dei Beni"

I compendi immobiliari 01-01/A-02-03-03/A oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà dei sig. debitore esecutato, (omissis)



Risposta al quesito N° 4 " Provenienza del bene"

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti favore del sig. debitore Esecutato (Omissis) dai seguenti titoli:

Compendio 01

Il compendio immobiliare è pervenuto al debitore Esecutato (omissis) per sentenza dell'autorità giudiziaria del 02/05/2002 Repertorio 2324 rogante Tribunale di Catania, registrata al N° 2259 del 14/06/2002.

Compendio 01/A

Il compendio immobiliare è pervenuto al debitore Esecutato (omissis) per atto del 22/10/1977 Notaio Scarvaglieri in Catania repertori 2535-2526-2632-2520-2523-2519-2521-2533-2528-25252517-2531-2527-2518-2529-2530 .

Compendio 2

Il compendio immobiliare è pervenuto al debitore Esecutato (omissis) per sentenza dell'autorità giudiziaria del 02/05/2002 Repertorio 2324 rogante Tribunale di Catania, registrata al N° 2259 del 14/06/2002.

Compendio 3

Il compendio immobiliare è pervenuto al debitore Esecutato (omissis) per sentenza dell'autorità giudiziaria del 02/05/2002 Repertorio 2324 rogante Tribunale di Catania, registrata al N° 2259 del 14/06/2002.

Compendio 3/A

Il compendio immobiliare è pervenuto al debitore Esecutato (omissis) per causa di morte del 06/10/2021 Volume 9990 N° 519 del 06/10/2021.

Risposta al quesito N° 5 " Impossibilità di procedere"

- Non è stata riscontrata l'impossibilità a procedere

Risposta al quesito N° 6 " Accatastamento"

All'interno dell'azienda agricola Compendio "01" esiste un fabbricato di vecchia costruzione quasi diroccato e non risulta riportato in mappa né accatastato. Negli altri compendi "1/A-2-3 e 3/A" non esistono fabbricati accatastati o da accatastare.

Risposta al quesito N° 7 " Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli"

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 22/08/2022 risultano a carico delle unità immobiliari esegutati le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. :



▪ **ISCRIZIONI**

Trascrizione derivante da atto Notarile Pubblico del 24/10/1996 pubblico ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 401/1996 – Ipoteca Giudiziale sentenza di condanna.

- Unità negoziale N° 1 Terreno Foglio 108 part. 45-49-51-52-68 Foglio 109 part.78-399-400-434-436; Foglio 106 part. 84;
- Unità negoziale N° 2 Terreno Foglio 108 part. 69-72-73-80;
- Unità negoziale N° 3 Terreno Foglio 106 part. 77-79-80-83
- Soggetti a Favore: Condorelli Antonino e Condorelli Giuseppe per il diritto di proprietà 1000/1000 per l'unità negoziale N° 1, proprietà del 25% per le unità negoziali 2-3;
- Soggetto contro: per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, per le unita negoziali 2-3 per il diritto di proprietà per la quota del 25% legati al debitore esecutato (omissis).

▪ **TRASCRIZIONI**

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 31/01/2000 Repertorio Notaio portale Carmela in Catania,
- Specie atto vivi " Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in assenza di coltura catastale
- Unità negoziale N° 1 Terreno Foglio 108 Part. 12-13-18-9; F° 109 part. 162
- Soggetti a Favore, Demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura per servitù di acquedotto
- Soggetti Contro Esecutato (omissis) + 4 per la quota di proprietà del 25% ciascuno.

▪ **TRASCRIZIONE**

Trascrizione derivante da atto giudiziario Pubblico del 24/05/2002 pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 65/2002;

- Specie Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili
- Unità negoziale N° 1 Terreno Foglio 108 part. 7-8-12-13-14-16-18-35-38-40-41-42-45-48-49-51-52-65-66-67-68-70-71-74-75-76-77-78-79-81-82-83 Foglio 109 part.404-434-436;
- Unità negoziale N° 2 Foglio 106 part. 2-5-6-50-76-78-81-82-84-85-87-
- Soggetti a Favore: Condorelli Antonino e Condorelli Giuseppe per il diritto di proprietà 1000/1000 per l'unità negoziale N° 1, proprietà per la quota 1/8 per l'unità negoziali 2 per la quota 1/28
- Soggetto contro: per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 2/8 per le unita negoziali 2 per il diritto di proprietà per la quota del 2/28 legati al debitore esecutato (omissis).

TRASCRIZIONE

Trascrizione derivante da atto giudiziario Pubblico del 24/05/2002 pubblico ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 65/2002;

- Specie Atto esecutivo/Cautelare, verbale di pignoramento immobili;
- Unità negoziale N° 1 Terreno Foglio 108 part. 45-49-51-52-68-78-434-436 ;



Unità negoziale N° 2 Foglio 106 part.84,

- Soggetti a Favore: Condorelli Antonino e Condorelli Giuseppe per il diritto di proprietà 1000/1000 per l'unità negoziale N° 1, proprietà per la quota 1/8 per l'unità negoziali 2 per la quota 1/28
- Soggetto contro: per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 2/8 per le unità negoziali 2 per il diritto di proprietà per la quota del 2/28 legati al debitore esecutato (omissis).

▪ **TRASCRIZIONI**

- Atto amministrativo Comune di Ramacca del 16/10/2003 Repertorio 117,
- Specie atto amministrativo espropriazione per pubblica utilità
- Unità negoziale N° 1 Terreno Foglio 108 Part.85
- Soggetti a Favore, Demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e foreste Palermo per l'unità negoziale N° 1 per diritto di proprietà 1/1
- Soggetti Contro Esecutato (omissis) + 4 per la quota di proprietà di 1/5 ciascuno.

▪ **TRASCRIZIONE**

Trascrizione derivante da atto giudiziario del 28/11/2020 ufficiale Giudiziario Tribunale di Caltagirone Repertorio 582;

- Specie Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili
- Unità negoziale N° 1 Terreno Foglio 108 part. 45-49-51-52-68-78;
- Foglio 109 part.399-400-434-436-; Foglio 106 84;
- Unità negoziale N° 2 Foglio 108 part. 69-72-73-80,
- Unità negoziale N° 3 Foglio 106 part. 77-79-80-83-86,
- Soggetti a Favore: del creditore procedente per l'unità negoziale N° 1, proprietà per la quota 1/1 per l'unità negoziali 2 per la quota ¼ ; per l'unità negoziale N° 3 per la quota di 1/4;
- Soggetto contro: per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 per le unità negoziali 2 per la quota di proprietà del ¼ per l'unità negoziale N° 3 per la quota di proprietà di ¼; legati al debitore esecutato (omissis)

Risposta al quesito N° 8 "destinazione Urbanistica"

I compendi immobiliari **01-01/A-02-03 e 03/A** posti in Contrada Lazzi Fogli 108-109-106 ricadono all'interno del P.R.G. del Comune di Ramacca le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- **Foglio 108 part. 45-49-51-52-68-78-69-72-73-80**, ricadono in zona "E" area agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq. In aree con terreno a pericolosità "Nulla". In area con valori della pericolosità "Bassa P1" e con valori a rischio idraulico "Moderato R1".

Inoltre

le particelle 68-69-72 per la porzione ricadente all'interno della fascia di 150 mt dagli argini del fiume Dittaino, sono soggette a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 comma 1 lettera "c" i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti



negli elenchi previsti dal T.U. acque e impianti elettrici regio decreto 11/12/1933 N. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Le particelle 78-52-49-51 per la porzione ricadente all'interno della fascia di 150 mt. Dagli argini del vallone Sbarda L'asino sono soggette a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 comma 1 lettera "c" i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. acque e impianti elettrici regio decreto 11/12/1933 N. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Le particelle 52-49-51-78-45-80, per la parte adiacente la SP. 206 sono soggette ad inedificabilità per un limite di ml. 20,00 dal nastro stradale, così come previsto dal D.L. 30/04/1992 N° 285 del nuovo codice della strada.

- Foglio 109 part. 399-400-434-436, ricadono in zona "E" area agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq. In aree con terreno a pericolosità "Nulla". In area con valori della pericolosità "Bassa P1" e con valori a rischio idraulico "Moderato R1".

Inoltre

La particella 434 per la porzione ricadente all'interno della fascia di 150 mt. Dagli argini del vallone Sbarda L'asino sono soggette a vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004 comma 1 lettera "c" i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. acque e impianti elettrici regio decreto 11/12/1933 N. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Le particelle 436-399-400 per la parte adiacente la SP. 206 sono soggette ad inedificabilità per un limite di ml. 20,00 dal nastro stradale, così come previsto dal D.L. 30/04/1992 N° 285 del nuovo codice della strada.

- Foglio 106 part. 84-77-79-80-83-86, ricadono in zona "E" area agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq. In aree con terreno a pericolosità "Nulla". In area con valori della pericolosità "Bassa P1" e con valori a rischio idraulico "Moderato R1".

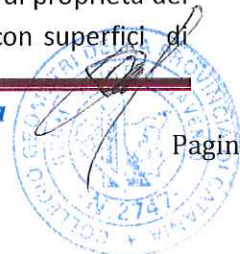
Risposta al quesito N° 9 "Descrizione dei Beni"

▪ Compendo immobiliare 01

<u>Terreno</u>	
<u>Classificazione</u>	<u>Seminativo-Agrumeto-uliveto</u>
<u>Comune</u>	<u>95040 Ramacca</u>
<u>Indirizzo</u>	<u>Contrada Lazzi</u>
<u>Proprietà</u>	<u>Immobile (in proprietà)</u>
<u>Utilizzo</u>	<u>In proprietà</u>
<u>Dati catastali</u>	<u>Fg 108 Part. 45-49-51-52-68-78,</u>
<u>Superf. ettari</u>	<u>Ettari 36.70.03</u>

▪ Livelli Qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dell'azienda

Trattasi di un'azienda agricola con destinazione catastale a seminativi e agrumeto. I terreni di proprietà del debitore esecutato (omissis) alla data del sopralluogo risultavano coltivati a seminativo con superfici di



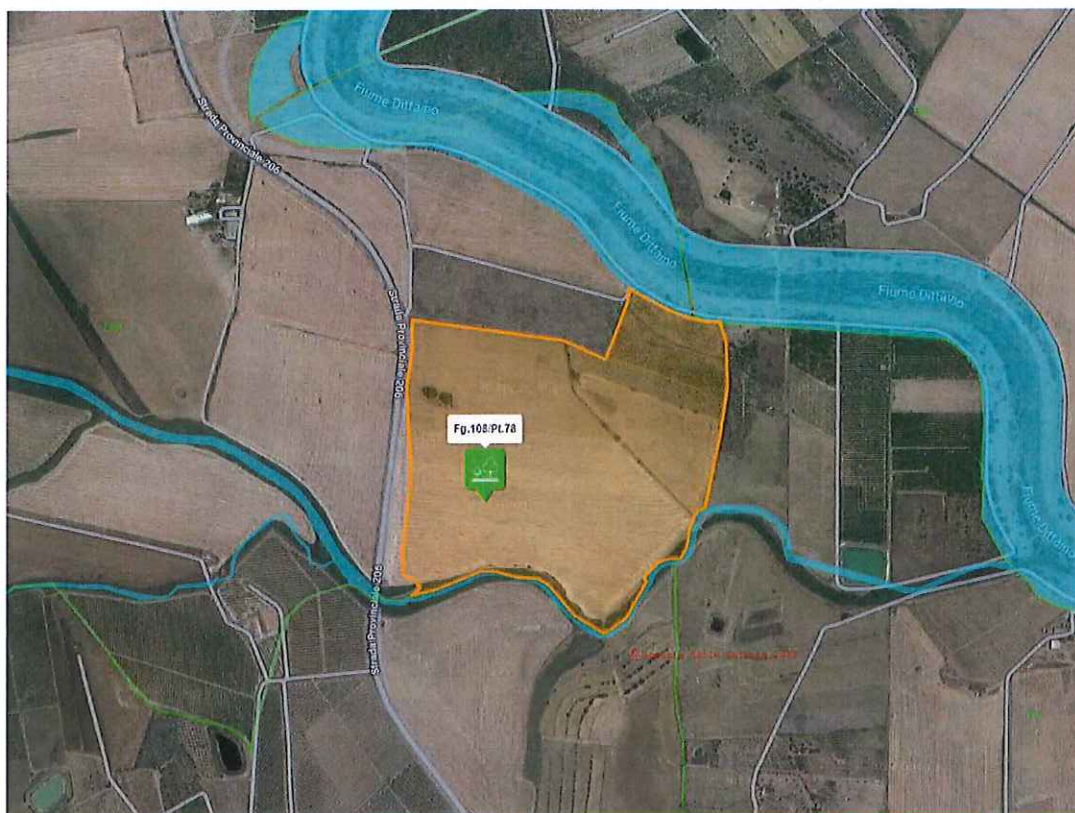
terreno coltivati ad agrumeto semi abbandonate. L'azienda ha una forma pressoché regolare con ingresso principale dalla SP. 206. Attraverso una stradella interpoderale particelle 80-73-72-69 del Foglio 108 si raggiunge la particella 68 in parte coltivata a seminativo, in parte ad agrumeto semi abbandonato da estirpare. L'azienda confina:

- ✓ A Nord con le particelle 70-71-79 di terzi e il fiume Dittaino
- ✓ A Est con le particelle 20-29-68-108-62-65 e il vallone Sbarda l'asino
- ✓ A Sud con il vallone Sbarda l'asino
- ✓ A Ovest con la SP. 206

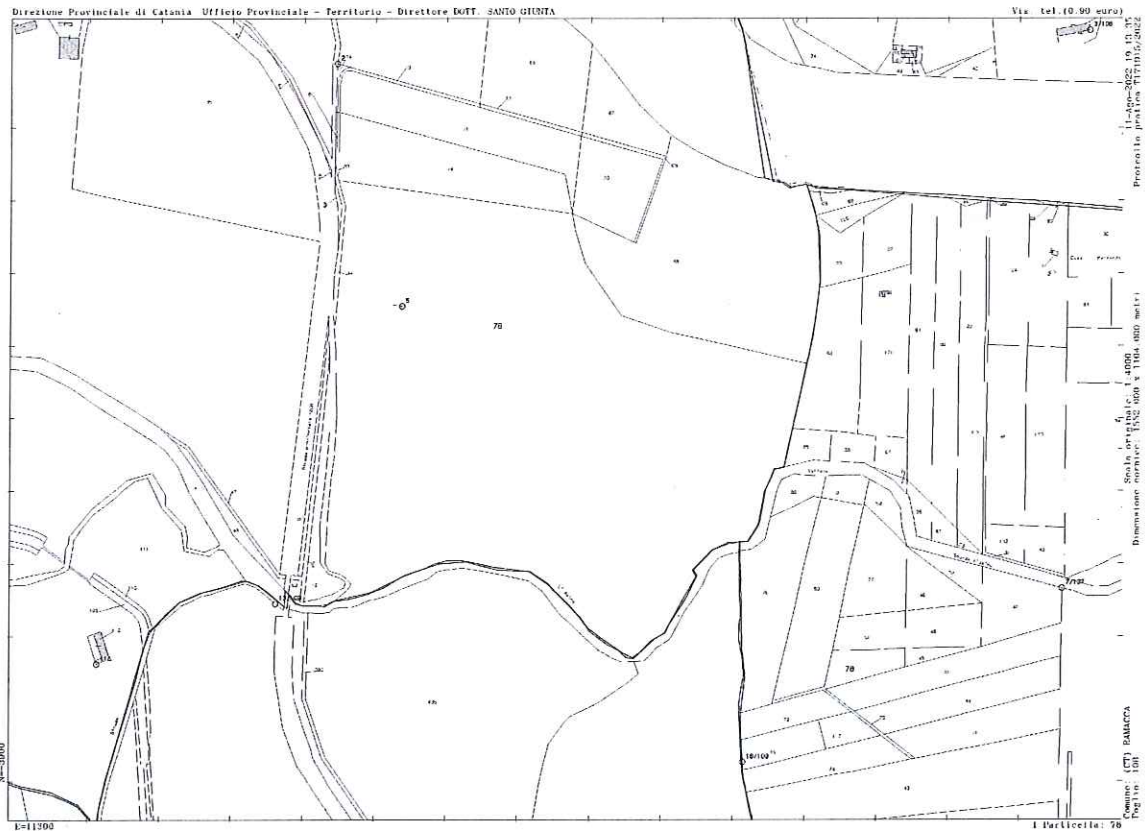
L'azienda ha una posizione pianeggiante da Sud verso Nord. Il corpo aziendale viene coltivato a seminativo a grano duro. Altre porzioni di terreno ricadenti all'interno della particella 68 per una superficie di Ha. 6.21.29 (stimata) sono coltivati ad agrumeto e sono semiabbandonati. Come anzidetto l'azienda comprende le particelle 80-73-72-69 destinata a stradella interpoderale e il debitore esecutato (omissis) ne possiede il 25%. **La stima pertanto è rivolta alle seguenti superfici per coltura dichiarati catastalmente:**

- Seminativi..... Ha. 30.00.00 (stimata)
- Agrumeto..... Ha. 06.00.00 (Stimata)
- Tare e incolti.....Ha. 00.30.03 (Stimata)

▪ **Mappa di Localizzazione (vista aerea)**



■ **Ubicazione (inquadramento delle particelle)**



RILIEVI FOTOGRAFICI

(Inquadramento della particella 78)



Particella 78 a confine con la SP 206



Inquadramento del fabbricato posto all'interno della Part. 78 non accatastato.



Aerofotogrammetria del fabbricato diroccato posto all'interno della part. 78



Inquadramento della particella 68 coltivato a seminativo

E agrumeto semi abbandonato





**Inquadramento delle superfici coltivate a agrumeto semi abbandonato
All'interno della particella 68**







▪ **Compendo immobiliare 01/A**

	Terreno
Classificazione	Stradella interpodereale
Comune	95040 Ramacca
Indirizzo	Contrada Lazzi
Proprietà	Immobile (in proprietà) per il 25%
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg 108 Part. 69-72-73-80,
Superf. ettari	Ettari 00.30.06

▪ **Livelli Qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dell'azienda**

Trattasi di un terreno destinato a stradella interpodereale con inizio dalla SP. 206 percorrendo le particelle 79-71-70 per completare il percorso fino alla particella 68. La stradella è al servizio dei terreni particella 71-79-70-65-66-67-68, coltivati a seminativo e agrumeto. Per le particelle oggetto di esecuzione immobiliare il debitore esecutato (Omissis) è proprietario per il 25%, il restante 75% sono di proprietà di terzi.

La stradella confina:

- ✓ A Nord con le particelle 65-66-67 di terzi
- ✓ A Est con la particella di proprietà del debitore esecutato (Omissis)
- ✓ A Sud con le particelle 70-71
- ✓ A Ovest con stradella



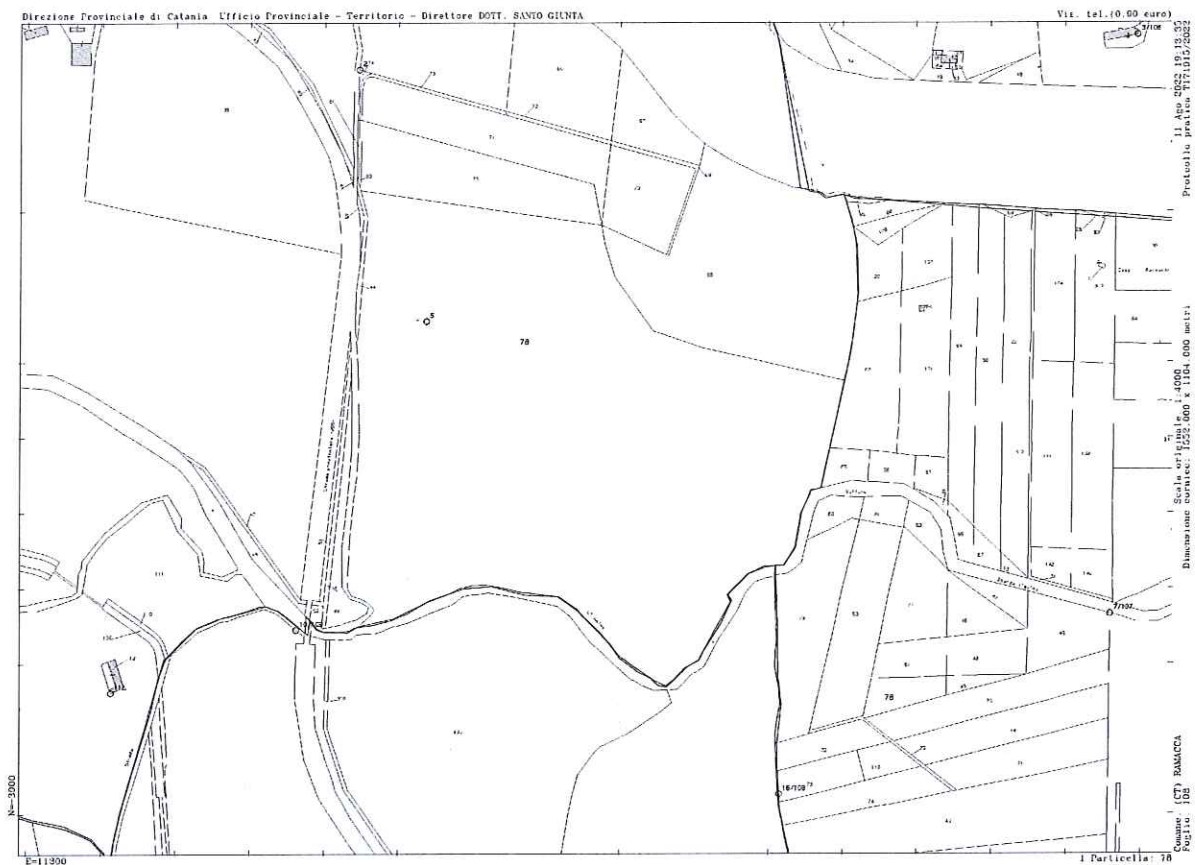
La stima pertanto è rivolta alle seguenti superfici per coltura dichiarati catastalmente:

- Agrumeto e seminativo (stimata a tare e incolti) Ha. 00.30.06 (stimata)
- Mapa di Localizzazione (vista aerea)



- Ubicazione (inquadramento delle particelle)





Percorsi della stradella interpodereale





▪ **Compendo immobiliare 02**

	<u>Terreno</u>
<u>Classificazione</u>	Seminativo-Agrumeto-uliveto (stradella interoderale)
<u>Comune</u>	95040 Ramacca
<u>Indirizzo</u>	Contrada Lazzi
<u>Proprietà</u>	Immobilie (in proprietà) al debitore esecutato (omissis)
<u>Utilizzo</u>	In proprietà
<u>Dati catastali</u>	Fg 109 Part. 399-400-434-436,
<u>Superf. ettari</u>	Ettari 25.69.00

▪ **Livelli Qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dell'azienda**

Trattasi di un'azienda agricola con destinazione catastale a seminativi, agrumeto e uliveto. I terreni di proprietà del debitore esecutato (omissis) alla data del sopralluogo risultavano coltivati a seminativo con superfici di terreno terrazzato coltivati a uliveto misti con alberi di ogliastro su una superficie stimata di Ha. 10.50.00 circa semi abbandonati (da estirpare). L'azienda ha una forma pressoché irregolare con ingresso principale dalla SP. 206; una stradella parallela alla strada provinciale consente l'accesso all'interno della particella 434. Fanno parte del corpo aziendale altri piccoli stacchi di terreno particelle 399-400-436 della superficie complessiva di Ha. 1.19.47.

La stima pertanto è rivolta alle seguenti superfici per coltura dichiarati catastalmente:

- Seminativi..... Ha. 15.00.00 (stimata)
- Uliveto..... Ha. 10.50.00 (Stimata)



- Tare e incolti..... Ha. 00.22.20 (stimata)

L'azienda confina:

- ✓ A Nord con il vallone Sbarda L'asino
 - ✓ A Est con le particelle 40-102-166-116115-109-58-60-42-98-99-43-73-74-72-70,
 - ✓ A Sud con la particella 543,
 - ✓ A Ovest con le particelle 401-396-435- stradella e SP. 206
- [Mappa di Localizzazione \(vista aerea dell'intera azienda\)](#)



[Porzione di terreno coltivata a Uliveto particella 434](#)



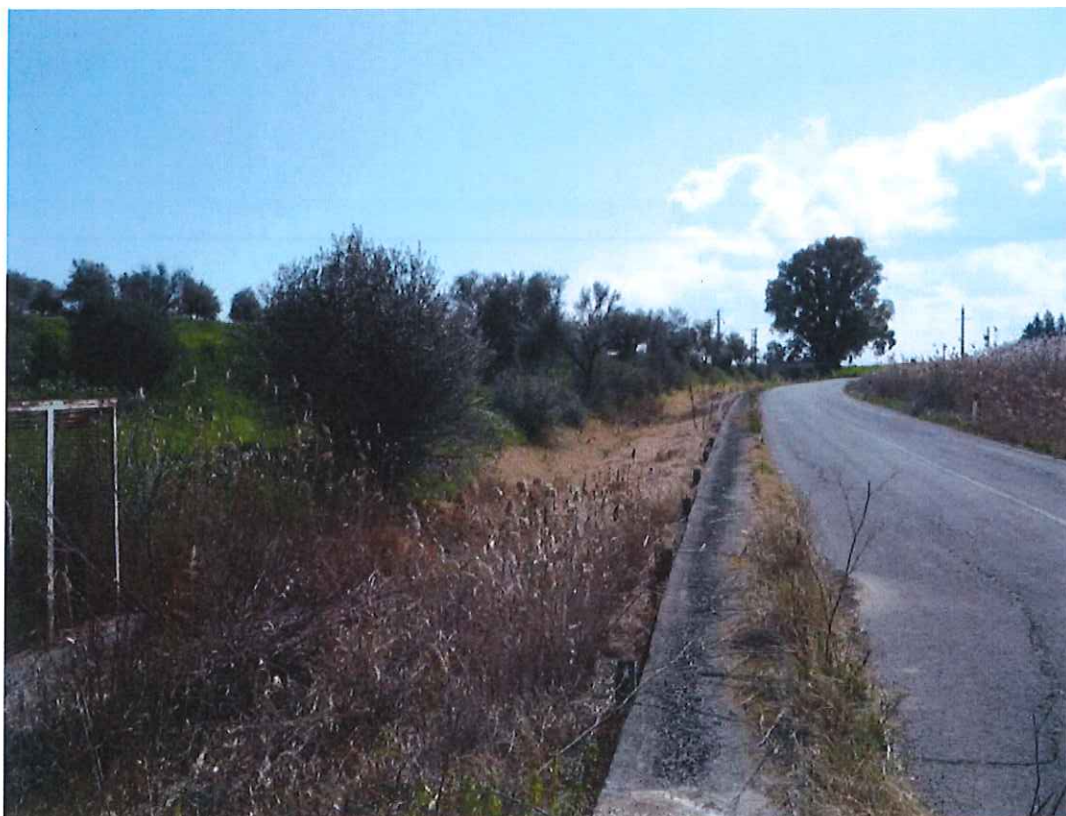
■ **Ubicazione (inquadramento delle particelle)**



Rilievi Fotografici aziendali Seminativo particella 43

Porzione di terreno coltivata a uliveto





Strada Provinciale 206



▪ **Compendo immobiliare 03**

	<u>Terreno</u>
<u>Classificazione</u>	Seminativo irriguo e uliveto
<u>Comune</u>	<u>95040 Ramacca</u>
<u>Indirizzo</u>	<u>Contrada Lazzi</u>
<u>Proprietà</u>	<u>Immobile (in proprietà) al debitore esecutato (omissis)</u>
<u>Utilizzo</u>	<u>In proprietà</u>
<u>Dati catastali</u>	<u>Fg 106 Part. 84,</u>
<u>Superf. ettari</u>	<u>Ettari 5.28.26</u>

▪ **Livelli Qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dell'azienda**

Trattasi di un'azienda agricola con destinazione catastale a seminativo irriguo e uliveto. I terreni di proprietà del debitore esecutato (omissis) alla data del sopralluogo risultavano coltivati a seminativo.

L'azienda ha una forma pressoché regolare con ingresso principale dalla SP. 206; delle stradelle interpoderali consentono l'accesso all'interno della particella 84.

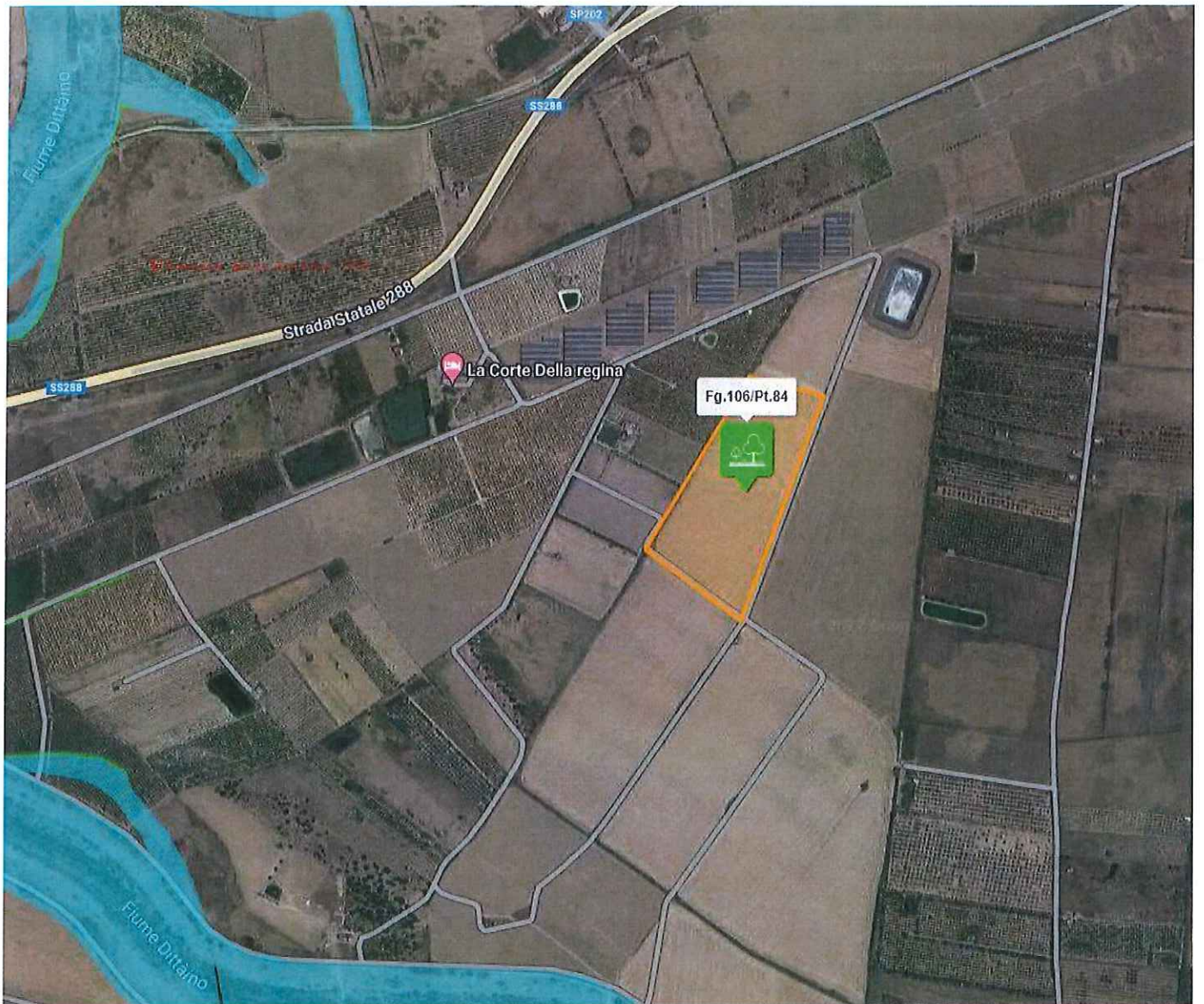
La stima pertanto è rivolta alle seguenti superfici per coltura dichiarati catastalmente:

- **Seminativi..... Ha. 05.20.00 (stimata)**
- **Tare e incolti..... Ha. 00.08.26 (stimata)**

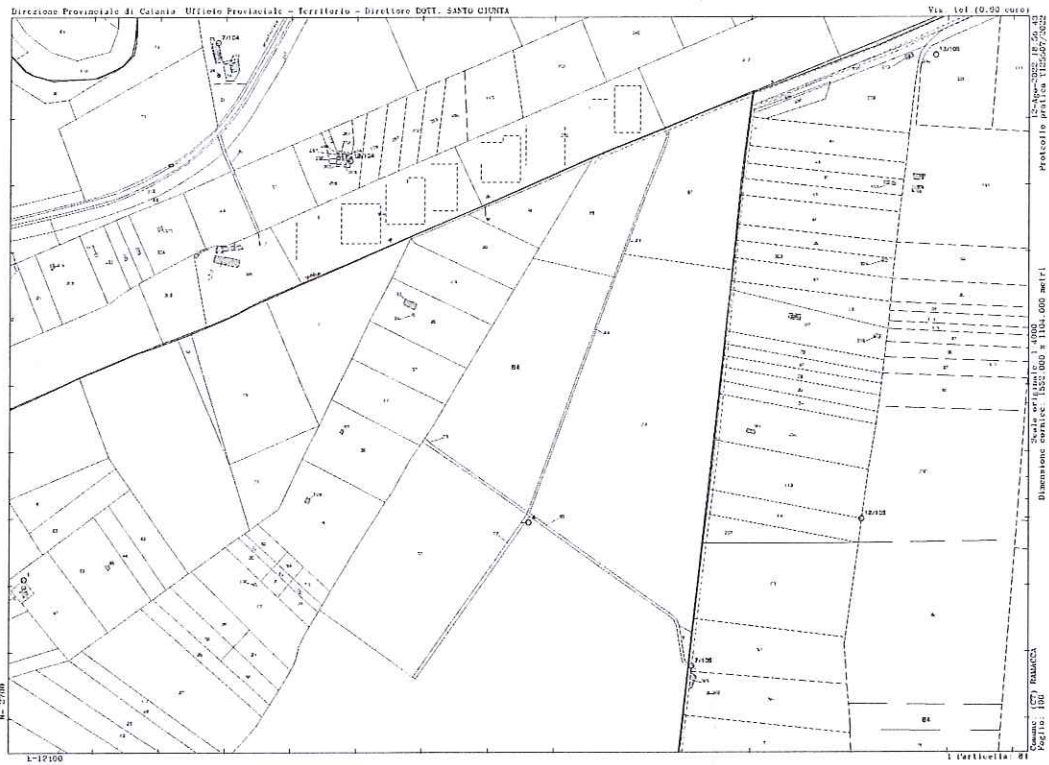
L'azienda confina:

- ✓ A Nord con il vallone Sbarda L'asino
- ✓ A Est con le particelle 85-91-90-89-95-57,
- ✓ A Sud con la particella 79(stradella interpodereale)
- ✓ A Ovest con la particella 83 (stradella interpodereale)

▪ **Mappa di Localizzazione (vista aerea dell'intera azienda)**



- Ubicazione (inquadramento delle particelle)



Rilievi Fotografici aziendali Seminativo particella 84







▪ **Compendo immobiliare 03/A**

	Terreno
Classificazione	Stradella interpodereale
Comune	95040 Ramacca
Indirizzo	Contrada Lazzi
Proprietà	Immobile (in proprietà al debitore esecutato) per il 7%, al creditore procedente per 26%, i restanti 67% sono intestati a terzi
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg 106 Part. 77-79-80-83-86,
Superf. ettari	Ettari 00.56.18

▪ **Livelli Qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dell'azienda**

Trattasi di un terreno destinato a stradella interpodereale con inizio dalla Strada statale 288 percorrendo le particelle 79-71-70 per completare il percorso fino alla particella 68. La stradella è a servizio dei terreni particella 71-79-70-65-66-67-68, coltivati a seminativo e agrumeto. Per le particelle oggetto di esecuzione immobiliare il debitore esecutato (Omissis) è proprietario per il 7%, i restanti 93% sono di proprietà di terzi.

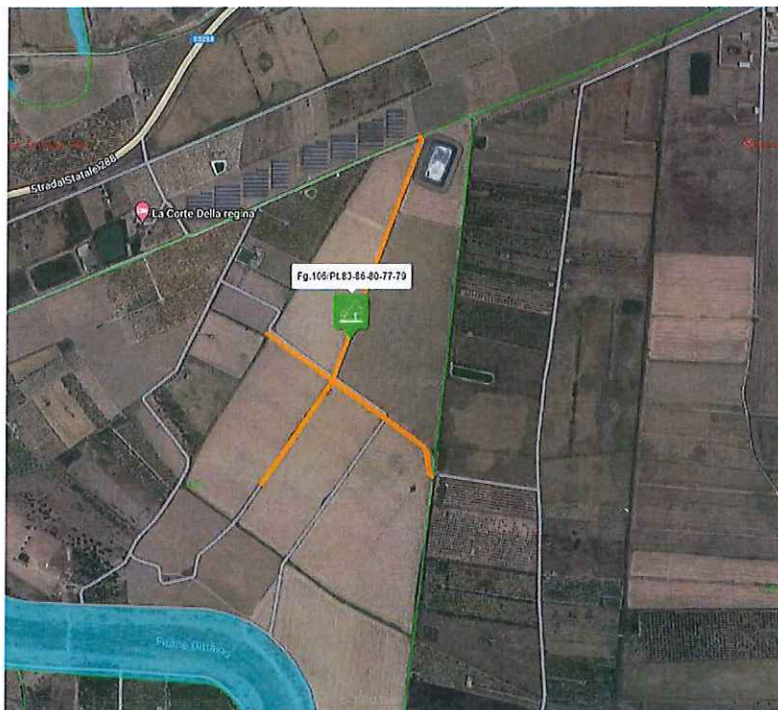
La stradella confina:

- ✓ A Nord con le particelle 78-84-85
- ✓ A Est con le particelle 76-82-67
- ✓ A Sud con le particelle 76-78
- ✓ A Ovest con le particelle 78-84-85

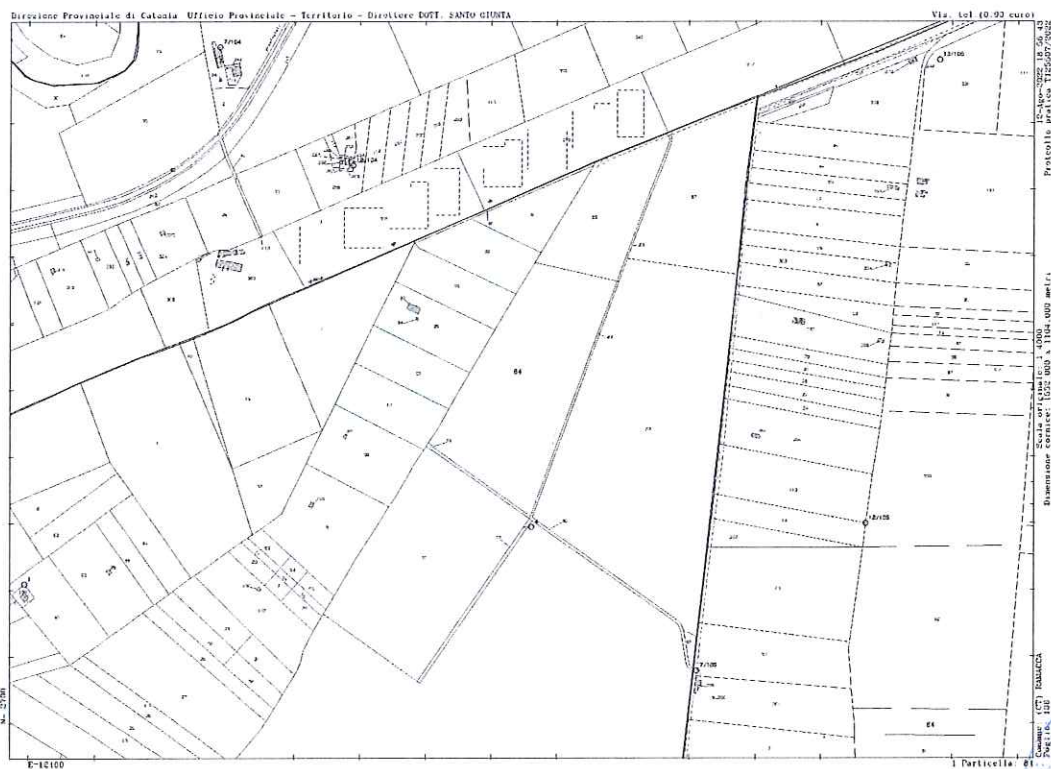


La stima pertanto è rivolta alle seguenti superfici per coltura dichiarati catastalmente:

- Semin. Irriguo (stimata a tare e incolti) Ha. 00.56.18 (stimata)
- [Mappa di Localizzazione \(vista aerea\)](#)



- [Ubicazione \(inquadramento delle particelle\)](#)



Percorsi della stradella interpodereale



Risposta al quesito N° 10 " Conformità attuale del bene"

Lo scrivente ha accertato la conformità dei beni esegutati, le trascrizioni e gli atti di pignoramento evidenziano la correttezza dati catastali e confini.

Risposta al quesito N° 11 " Conformità urbanistica edilizia"

Nessuna conformità urbanistica da evidenziare per l'assenza di fabbricati all'interno dei compendi eseguiti

Risposta al quesito N° 12 " Verifica eventuale domanda in sanatoria"

Nessuna domanda di sanatoria da verificare per l'assenza di fabbricati all'interno dei compendi eseguiti

Risposta al quesito N° 13 " Censo"

I Compendi immobiliari **01-01/A-02-03-03/A** oggetto di esecuzione non sono gravati da censo

Risposta al quesito N° 14 " Spese fisse di gestione"

I Compendi **01-01/A-02-03-03/A** oggetto di esecuzione sono esenti all'imposta IMU e TASI.

Risposta al quesito N° 15 "Occupazione del Bene"

I Compendi immobiliari **01-01/A-02-03-03/A** al momento del sopralluogo risultavano coltivati per il presunto incarico dal debitore esecutato (omissis) a terzi. Per l'occupazione del bene del debitore esecutato non si hanno notizie certe in quanto all'atto del sopralluogo risultava assente perché residente all'estero.

Risposta al quesito N° 16 "Divisione del Bene"

In risposta al quesito n. 16 si rimanda alla risposta del quesito n. 20

Risposta al quesito N° 17 " Individuazione dei beni"

Gli elementi utili per le operazioni di vendita per i terreni pignorati sono i seguenti

UNITA' IMMOBILIARI I COMPENDI IMMOBILIARI **01-01/A-02-03-03/A**

- **UBICAZIONE:** Ricadenti in zona agricola del Comune di Ramacca,
- **ACCESSI:** e dalla strada pubblica con accessi secondari mediante stradelle interpoderali
- **TIPOLOGIA DEL BENE:** Agricolo
- **CONSISTENZA:** Ha. 67.67.29 coltivati a seminativi Ha 0.86.24 tare e incolti (Stradelle interpoderali)
- **UTILIZZO:** uso agricolo
- **FINALITA':** usi agricoli ;
- **STATO D'USO:** coltivati a seminativi_e seminativi irrigui
-

Risposta al quesito N° 18 " esistenza di formalità"

Ai compendi immobiliari **01-01/A-02-03-03/A** oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati esistenza di formalità, vincoli o oneri.



▪ **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il procedimento di stima è proposto nel valore di mercato dell'azienda agricola alle colture in atto e non catastali. Nella valutazione del compendio immobiliare 01 è stato incluso il compendio 01/A in quanto trattasi di stradelle interpodereale; trattasi di tare e incolti di cui: mq 3003 risultano in piena proprietà al debitore esecutato, mentre il 25% di mq. 3006 pari a mq.751,50 sono di proprietà del debitore esecutato. Quindi le tare e incolti vanno calcolate nella misura di mq. 3003 + 751,50=mq. 3.754,50

Compendio immobiliare 01-01/A

Consistenza Aziendale seminativo e agrumeto

▪ **TABELLA DEI DATI (seminativo)**

Metodo di stima misurazioni				
Caratteristica	Acronimo	Sup. S1 (ettri)	Indice	Sup. Commerciale
Superf. SAU (Ha)	S1	30,00	1,00	30,00
Sup.tare e inc. STR (ha)	STAR	0,38	0,25	0,095
Tot. Superf (Ha)		30,38		30,10

Indagini effettuate

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni, lo scrivente Valutatore a seguito dell'incarico ricevuto ha ritenuto opportuno esperire indagini di mercato durante i quali ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato. Dalle risultanze catastali o altri dati metrici Rilevati da FORMAPS-STIMATRIX è possibile applicare il procedimento sintetico comparativo con la formazione di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili All'azienda oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso. Ciò considerato sono state svolte opportune indagini tendenti a ricercare i valori medi in zona con le stesse caratteristiche. Le tipologie di fonti sono state:

- Valori da listini immobiliari pubblicati, fra i quali:
- l'Osservatorio del Mercato Valori agricoli Medi della Provincia di Catania (Annualità 2019)
- Osservatorio dei valori agricoli Provincia di Catania Rilevazioni 2020 (edizione EXEO 2021)

Il valore che si intende attribuire ai seminativi e alle tare viene calcolato per ettaro ed è fornito dai listini sopra indicati espressi dai valori max dei seminativi.

VALORI DI MERCATO RILEVATI		VALORE	
Valori Agricoli Medi della Prov. Di Catania Annualità 2019	seminativo	max	€ 5.112,92
Osservatorio dei valori Agricoli -Prov. Di Catania Rilevazioni 2020	seminativo	max	€ 7.000,00
Valori complessivi Max ricercati			€ 12.112,92

Il valore max di €12.112,92/Ha. è stato rilevato dall'osservatorio dei valori agricoli – per la provincia di Catania Comune di Ramacca (Rilevazione anno 2020) EXEO edizioni 2021, applicato per la qualità di coltura a seminativo .

Conoscendo le caratteristiche del seminativo oggetto di stima si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità applicando i parametri di stima con un coefficiente numerico K_i utilizzando l'espressione $V_{fondo} = V_{max} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ si ottiene così un valore unitario/ettaro moltiplicato per la SAU del seminativo si ottiene il valore complessivo.

Tablelle di stima, loro qualità di coltura, parametri variabilità

TABELLA SEMINATIVO					
Accesso		Giacitura		Forma	
buono	1,00	Pianeggiante	1,00	Regolare	1,00
suf fiente	0,95	acclive	0,95	Normale	0,95
insuf fiente	0,90	Mediocre	0,90	penalizzante	0,9
Ubicazione		Ampiezza		Irriguo	
Eccellente	1,00	Medio appezzamento	1,00	Si	1,00
Normale	0,95	Piccolo appezzamento	0,95	No	0,85
carente	0,90	grande appezzamento	0,9		
Fertilità					
Ottima	1,00				
Buona	0,90				
Discreta	0,85				

▪ indici Livelli di qualità

	Caratteristiche Intrinseche ed estrinseche	Coefficienti
K1	Accesso (buono)	0,95
K2	Giacitura (pianeggiante)	1,00
K3	Forma (regolare con possibilità di scomposizione)	0,95
K4	Ubicazione (carente ubicato oltre i 15 Km dai centri)	0,95
K5	Ampiezza (medio appezzamento)	0,95
K6	Irriguo Potenzialità irrigua (No)	0,85
K7	Fertilità (buona)	0,90

VALORE DETERMINATO AL SEMINATIVO



Vmax/Ha	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	V/ha	Stot	V/Tot.
€ 12.112,00	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,85	0,90	€ 7.546,95	30,10	€ 227.163,32
Valore Complessivo determinato al Seminativo										€ 227.163,32

▪ **TABELLA DEI DATI (agrumeto stimata a seminativo irriguo)**

- Valori da listini immobiliari pubblicati, fra i quali:
- l'Osservatorio del Mercato Valori agricoli Medi della Provincia di Catania (Annualità 2019)
- Osservatorio dei valori agricoli Provincia di Catania Rilevazioni 2020 (edizione EXEO 2021)

Il valore che si intende attribuire all'agrumeto, essendo semi abbandonato, viene calcolato a seminativo irriguo per ettaro ed è fornito dai listini sopra indicati espressi dai valori max del seminativo irriguo.

VALORI DI MERCATO RILEVATI		VALORE	
Valori Agricoli Medi della Prov. Di Catania Annualità 2019	sem.irriguo	max	€ 14.657,05
Osservatorio dei valori Agricoli -Prov. Di Catania Rilevazioni 2020	sem.irriguo	max	€ 20.000,00
Valori complessivi Max ricercati			€ 34.657,05

Il valore max di €34.657,05/Ha. È stato rilevato dall'osservatorio dei valori agricoli – per la provincia di Catania Comune di Ramacca (Rilevazione anno 2020) EXEO edizioni 2021, applicato per la qualità di coltura a seminativo. Conoscendo le caratteristiche del seminativo oggetto di stima si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità applicando i parametri di stima con un coefficiente numerico K_i utilizzando l'espressione $V_{fondo} = V_{max} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ si ottiene così un valore unitario/ettaro moltiplicato per la SAU del seminativo irriguo si ottiene il valore complessivo.

Tabelle di stima, loro qualità di coltura, parametri variabilità

▪ **indici Livelli di qualità**

	Caratteristiche Intrinseche ed estrinseche	Coefficienti
K1	Accesso (sufficiente)	0,95
K2	Giacitura (pianeggiante)	1,00
K3	Forma (penalizzante)	0,90
K4	Ubicazione (carente ubicato oltre i 15 Km dai centri)	0,90
K5	Ampiezza (piccolo appezzamento)	0,95
K6	Irriguo Potenzialità irrigua (si)	0,85
K7	Fertilità (semi abbandonato)	0,60



VALORE DETERMINATO ALL'AGRUMETO

Vmax/Ha	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	V/ha	Stot	V/Tot.
€ 34.657,05	0,95	1,00	0,90	0,85	0,95	0,85	0,50	€ 10.169,26	6,00	€ 61.015,53
Valore Complessivo determinato all'agrumeto										€ 61.015,53

Valore complessivo determinato al compendio immobiliare 01-01/A

Colture	Valore	V/finale
Seminativo	€ 227.163,32	€ 227.163,32
Sem.arborato	€ 61.015,53	€ 61.015,53
Totale	€ 288.178,85	€ 288.178,85

Valore arrotondato a €.288.000,00

Compendio immobiliare 02 Consistenza Aziendale seminativo – uliveto

▪ TABELLA DEI DATI (seminativo)

<u>Metodo di stima misurazioni</u>				
<u>Caratteristiche</u>	<u>Acronimo</u>	<u>Sup. S1 (ettri)</u>	<u>Indice</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
Superf. SAU (Ha)	S1	15,00	1,00	15,00
Sup.tare e inc. STR (ha)	STAR	0,23	0,25	0,058
Tot. Superf (Ha)		15,23		15,06

Indagini effettuate

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni, lo scrivente Valutatore a seguito dell'incarico ricevuto ha ritenuto opportuno esperire indagini di mercato durante i quali ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato. Dalle risultanze catastali o altri dati metrici Rilevati da FORMAPS-STIMATRIX è possibile applicare il procedimento sintetico comparativo con la formazione di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'azienda oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso. Ciò considerato sono state svolte opportune indagini tendenti a ricercare i valori medi in zona con le stesse caratteristiche. Le tipologie di fonti sono state:



- Valori da listini immobiliari pubblicati, fra i quali:
- l'Osservatorio del Mercato Valori agricoli Medi della Provincia di Catania (Annualità 2019)
- Osservatorio dei valori agricoli Provincia di Catania Rilevazioni 2020 (edizione EXEO 2021)

Il valore che si intende attribuire ai seminativi e alle tare viene calcolato per ettaro ed è fornito dai listini sopra indicati espressi dai valori max dei seminativi.

VALORI DI MERCATO RILEVATI		VALORE	
Valori Agricoli Medi della Prov. Di Catania Annualità 2019	seminativo	max	€ 5.112,92
Osservatorio dei valori Agricoli -Prov. Di Catania Rilevazioni 2020	seminativo	max	€ 7.000,00
Valori complessivi Max ricercati			€ 12.112,92

Il valore max di €12.112,92/Ha. È stato rilevato dall'osservatorio dei valori agricoli – per la provincia di Catania Comune di Ramacca (Rilevazione anno 2020) EXEO edizioni 2021, applicato per la qualità di coltura a seminativo .

Conoscendo le caratteristiche del seminativo oggetto di stima si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità applicando i parametri di stima con un coefficiente numerico K_i utilizzando l'espressione $V_{fondo} = V_{max} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ si ottiene così un valore unitario/ettaro moltiplicato per la SAU del seminativo si ottiene il valore complessivo.

Tablelle di stima, loro qualità di coltura, parametri variabilità

TABELLA SEMINATIVO					
Accesso		Giacitura		Forma	
buono	1,00	Pianeggiante	1,00	Regolare	1,00
suf fiente	0,95	acclive	0,95	Normale	0,95
insuf fiente	0,90	Mediocre	0,90	penalizzante	0,9
Ubicazione		Ampiezza		Irriguo	
Eccellente	1,00	Medio appezzamento	1,00	Si	1,00
Normale	0,95	Piccolo appezzamento	0,95	No	0,85
carente	0,90	grande appezzamento	0,9		
Fertilità					
Ottima	1,00				
Buona	0,90				
Discreta	0,85				



▪ indici Livelli di qualità

	Caratteristiche Intrinseche ed estrinseche	Coefficienti
K1	Accesso insufficiente	0,90
K2	Giacitura (pianeggiante)	1,00
K3	Forma (penalizzante)	0,90
K4	Ubicazione (carente ubicato oltre i 15 Km dai centri)	0,95
K5	Ampiezza (medio appezzamento)	0,95
K6	Irriguo Potenzialità irrigua (No)	0,85
K7	Fertilità (buona)	0,90

VALORE DETERMINATO AL SEMINATIVO

Vmax/Ha	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	V/ha	Stot	V/Tot.
€ 12.112,00	0,90	1,00	0,90	0,95	0,95	0,85	0,90	€ 6.773,44	15,00	€ 101.601,66
Valore Complessivo determinato al Seminativo										€ 101.601,66

▪ TABELLA DEI DATI (Uliveto, stimato a seminativo arborato)

- Valori da listini immobiliari pubblicati, fra i quali:
- l'Osservatorio del Mercato Valori agricoli Medi della Provincia di Catania (Annualità 2019)
- Osservatorio dei valori agricoli Provincia di Catania Rilevazioni 2020 (edizione EXEO 2021)

La parte coltivata a uliveto, anche se in parte catastalmente risulta come agrumeto, è valutata solo come uliveto. Inoltre, essendo il terreno semi abbandonato, viene stimato a seminativo arborato, calcolato per ettaro ed è fornito dai listini sopra indicati espressi dai valori max del seminativo arborato.

VALORI DI MERCATO RILEVATI		VALORE	
Valori Agricoli Medi della Prov. Di Catania Annualità 2019	sem.arborato	max	€ 4.885,68
Osservatorio dei valori Agricoli -Prov. Di Catania Rilevazioni 2020	seminativo	max	€ 7.000,00
Valori complessivi Max ricercati			€ 11.885,68

Il valore max di €11.885,68/Ha. è stato rilevato dall'osservatorio dei valori agricoli – per la provincia di Catania Comune di Ramacca (Rilevazione anno 2020) EXEO edizioni 2021, applicato per la qualità di coltura a seminativo . Conoscendo le caratteristiche del seminativo oggetto di stima si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità applicando i parametri di stima con un coefficiente numerico **K1**

utilizzando l'espressione $V_{fondo} = V_{max} * K1 * K2 * K3 * \dots * K_n$ si ottiene così un valore unitario/ettaro moltiplicato per la SAU del seminativo irriguo si ottiene il valore complessivo.

Tabelle di stima, loro qualità di coltura, parametri variabilità

TABELLA SEMINATIVO					
Accesso		Giacitura		Forma	
buono	1,00	Pianeggiante	1,00	Regolare	1,00
suf fiente	0,95	acclive	0,8	Normale	0,95
insuf fiente	0,90	Mediocre	0,90	penalizzante	0,9
Ubicazione		Ampiezza		Irriguo	
Eccellente	1,00	Medio Appezzamento	1,00	Si	1,00
Normale	0,95	Piccolo appezzamento	0,85	No	0,85
carente	0,90	grande appezzamento	0,9		
Fert lità					
Ot tina	1,00				
Buona	0,90				
semi abbandonato	0,6				

▪ **indici Livelli di qualità**

	Caratteristiche Intrinseche ed estrinseche	Coef ficient i
K1	Accesso (insuf fiente)	0,90
K2	Giacitura (accliva)	0,80
K3	Forma (penalizzante)	0,90
K4	Ubicazione (carente ubicato oltre i 15 Km dai centri)	0,90
K5	Ampiezza (piccolo appezzamento)	0,85
K6	Irriguo Potenzialità irrigua (no)	0,85
K7	Fert lità (semi abbandonato)	0,60

VALORE DETERMINATO AL SEMINATIVO

Vmax/Ha	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	V/ha	Stot	V/Tot.
€ 11.885,68	0,90	0,80	0,90	0,90	0,85	0,85	0,60	€ 3.004,90	10,50	€ 31.551,50
Valore Complessivo determinato al Seminativo arborato										€ 31.551,50

Valore complessivo determinato al compendio immobiliare 2

Colture	Valore	V/finale
Seminativo	€ 101.601,66	€ 101.601,66
Sem.arborato	€ 31.551,50	€ 31.551,50
Totale	€ 133.153,16	€ 133.153,16

Valore arrotondato a €. 133.000,00



Compendio immobiliare 03-03/A

Consistenza Aziendale seminativo

▪ TABELLA DEI DATI (seminativo)

Il procedimento di stima è proposto nel valore di mercato dell'azienda agricola alle colture in atto e non catastali. Nella valutazione del compendio 03 è incluso il compendio immobiliare 03/A in quanto trattasi di stradelle interpoderali, quindi inclusi tare e incolti che per il 7% di 5618 pari a mq. 393,26 risultano in piena proprietà al debitore esecutato. Quindi le tare e incolti vanno calcolate nella misura di mq. 393,26 + mq. 826 calcolati nella particella 84 in piena proprietà al debitore esecutato, per complessivi 1219,26

Metodo di stima misurazioni				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. S1 (ettri)	Indice	Sup. Commerciale
Superf. SAU (Ha)	S1	5,00	1,00	5,00
Sup.tare e inc. STR (ha)	STAR	0,13	0,25	0,033
Tot. Superf (Ha)		5,13		5,03

Indagini effettuate

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione del più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni, lo scrivente Valutatore a seguito dell'incarico ricevuto ha ritenuto opportuno esperire indagini di mercato durante i quali ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato. Dalle risultanze catastali o altri dati metrici Rilevati da FORMAPS-STIMATRIX è possibile applicare il procedimento sintetico comparativo con la formazione di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili All'azienda oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso. Ciò considerato sono state svolte opportune indagini tendenti a ricercare i valori medi in zona con le stesse caratteristiche. Le tipologie di fonti sono state:

- Valori da listini immobiliari pubblicati, fra i quali:
- l'Osservatorio del Mercato Valori agricoli Medi della Provincia di Catania (Annualità 2019)
- Osservatorio dei valori agricoli Provincia di Catania Rilevazioni 2020 (edizione EXEO 2021)



Il valore che si intende attribuire ai seminativi e alle tare viene calcolato per ettaro ed è fornito dai listini sopra indicati espressi dai valori max dei seminativi.

VALORI DI MERCATO RILEVATI		VALORE	
Valori Agricoli Medi della Prov. Di Catania Annualità 2019	seminativo	max	€ 5.112,92
Osservatorio dei valori Agricoli -Prov. Di Catania Rilevazioni 2020	seminativo	max	€ 7.000,00
Valori complessivi Max ricercati			€ 12.112,92

Il valore max di €12.112,92/Ha. è stato rilevato dall'osservatorio dei valori agricoli – per la provincia di Catania Comune di Ramacca (Rilevazione anno 2020) EXEO edizioni 2021, applicato per la qualità di coltura a seminativo .

Conoscendo le caratteristiche del seminativo oggetto di stima si può ricavare il valore più aderente alle sue qualità applicando i parametri di stima con un coefficiente numerico K_i utilizzando l'espressione $V_{fondo} = V_{max} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ si ottiene così un valore unitario/ettaro moltiplicato per la SAU del seminativo si ottiene il valore complessivo.

Tablelle di stima, loro qualità di coltura, parametri variabilità

TABELLA SEMINATIVO					
Accesso		Giacitura		Forma	
buono	1,00	Pianeggiante	1,00	Regolare	1,00
suf fiante	0,95	acclive	0,95	Normale	0,95
insuf fiante	0,90	Mediocre	0,90	penalizzante	0,9
Ubicazione		Ampiezza		Irriguo	
Eccellente	1,00	Medio Appezzamento	1,00	Si	1,00
Normale	0,95	Piccolo appezzamento	0,95	No	0,85
carente	0,90	grande appezzamento	0,9		
Fertilità					
Ottima	1,00				
Buona	0,90				
Discreta	0,85				

▪ indici Livelli di qualità



	Caratteristiche Intrinseche ed estrinseche	Coefficienti
K1	Accesso (sufficiente)	0,95
K2	Giacitura (pianeggiante)	1,00
K3	Forma (penalizzante senza possibilità di scomposizione)	0,90
K4	Ubicazione (carente ubicato oltre i 15 Km dai centri)	0,95
K5	Ampiezza (piccolo appezzamento)	0,95
K6	Irriguo Potenzialità irrigua (No)	0,85
K7	Fertilità (buona)	0,90

VALORE DETERMINATO AL SEMINATIVO

Vmax/Ha	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	V/ha	Stot	V/Tot.
€ 12.112,00	0,95	1,00	0,90	0,95	0,95	0,85	0,90	€ 7.149,75	5,03	€ 35.963,22
Valore Complessivo determinato al Seminativo										€ 35.963,22

Valore complessivo determinato al compendio immobiliare 03-03/A

Colture	Valore	V/finale
Seminativo	€ 35.963,22	€ 35.963,22
Totale	€ 35.963,22	€ 35.963,22

Valore arrotondato a €36.000,00

RIEPILOGO

Compendi	Valore	V/finale
01-01/A	€ 288.000,00	€ 288.000,00
0.2	€ 133.000,00	€ 133.000,00
0.3	€ 36.000,00	€ 36.000,00
Totale	€ 457.000,00	€ 457.000,00

Risposta al quesito N° 20 "Opportunità di vendita"

La vendita forzata dei compendi immobiliari eseguiti 01-01/A-02-03-03/A è possibile per tutti i terreni oggetto di esecuzione con opportunità di vendita di seguito descritta:

1° PROPOSTA

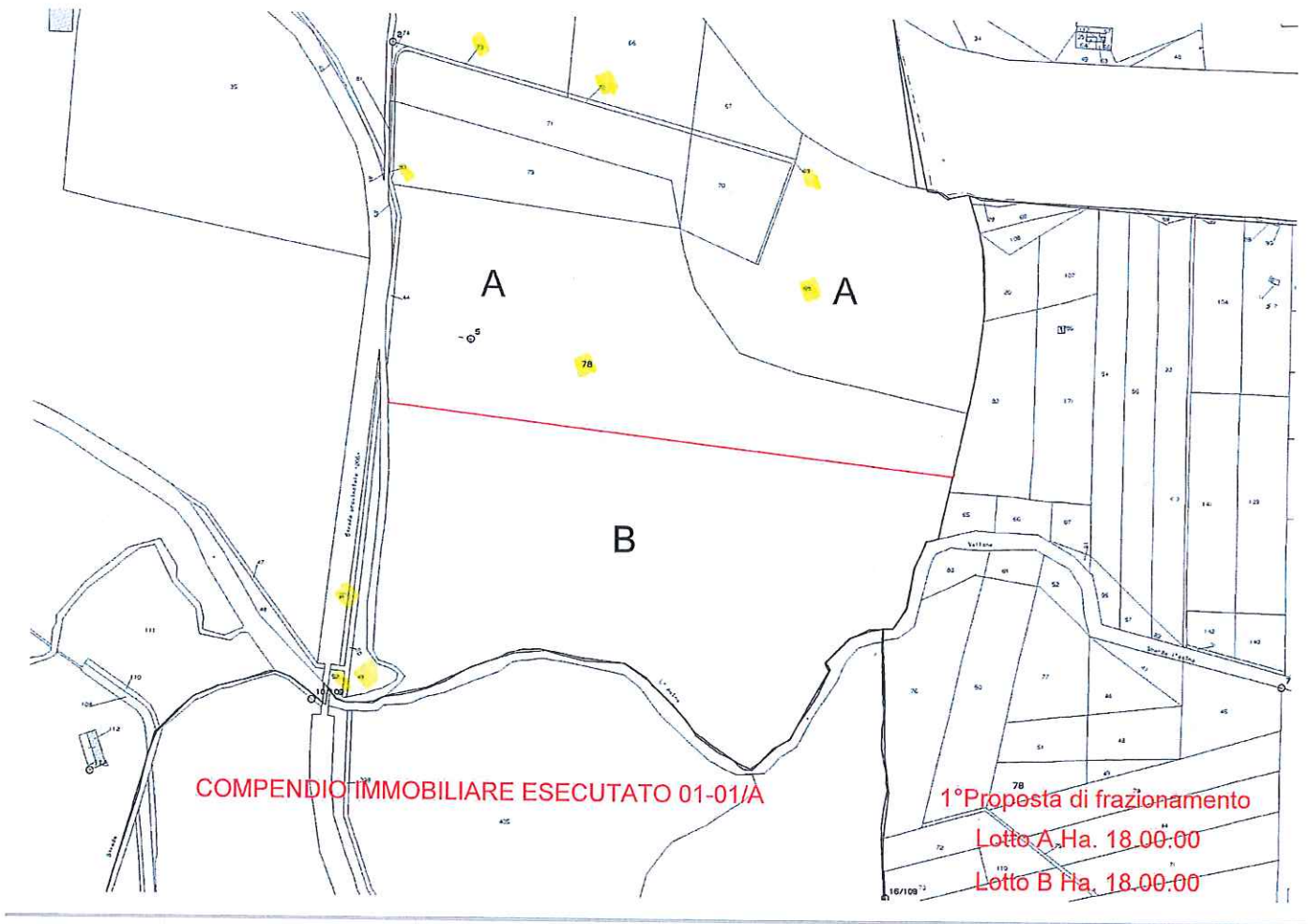
Il frazionamento proposto per il compendio immobiliare 01-01/A viene suddiviso in A e B di cui:

al lotto A verranno assegnati circa Ha. 18.00.00 comprendenti la particella frazionata 78 più l'intera superficie della particella 68 e il 25% della particelle 69-72-73-80 destinate a stradella interpodereale pari a mq. 751.

**Esecuzione Immobiliare n. 3/2021 Caltagirone R.G.E - Geom. Per.Agr. Saverio Aliotta
Valutatore Immobiliare Certificato IMQ del 18/01/2019 NO. IMQ-VI-1901019**



Al lotto B andrà una superficie frazionata della particella 78 più le particelle 49-50-51-52 per complessivi Ha. 18.00.00



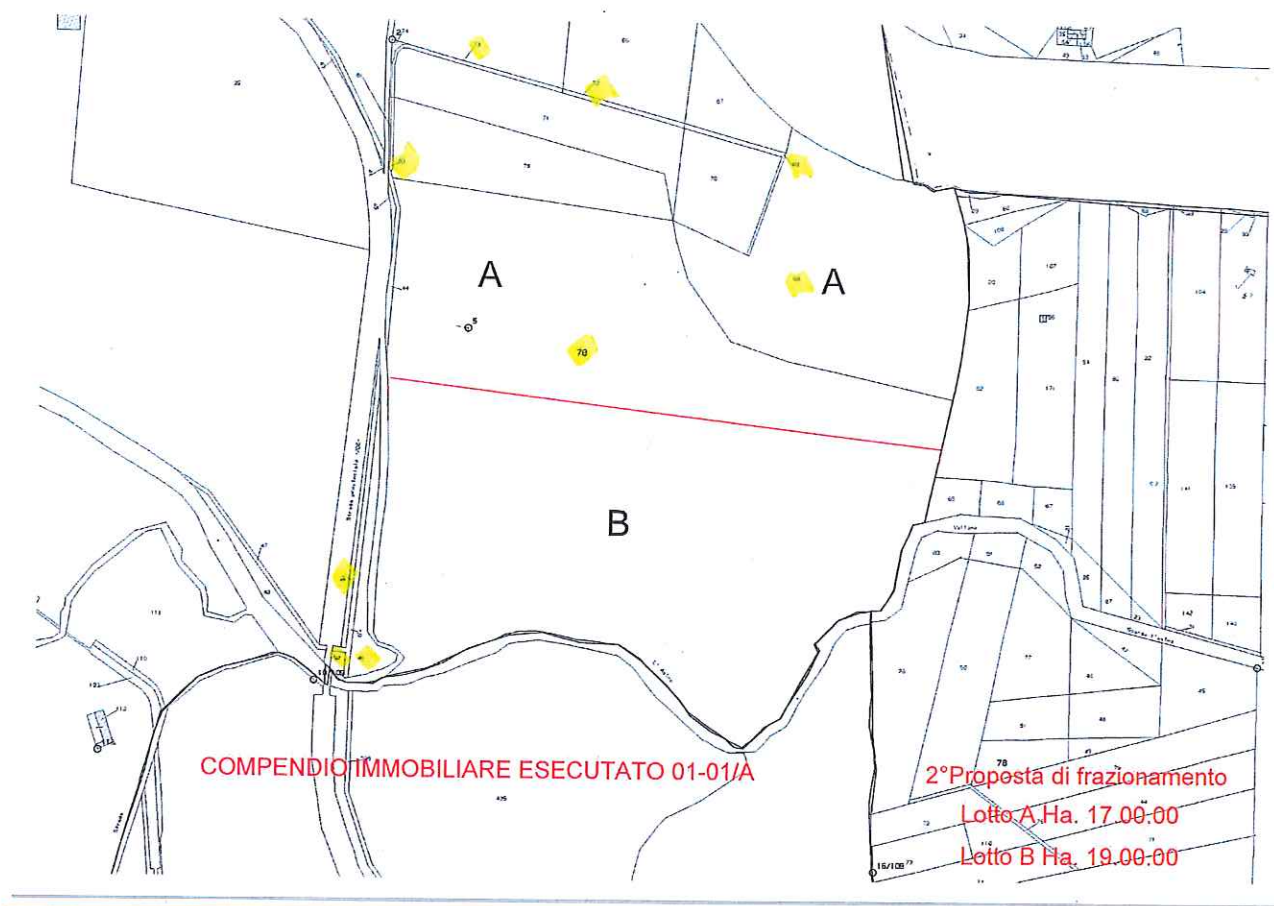
2° PROPOSTA

Con la 1° proposta si ottengono superfici uguali ma colture diseguali, perché nel lotto A, oltre al seminativo, si aggiungerà tutta la particella 68 coltivata ad agrumeto calcolata nella stima a seminativo irriguo assumendo un valore maggiore del seminativo. Quindi il lotto A avrà un valore di €. 151.564,00 mentre il Lotto B avrà un valore di €. 135.846,00. In questo caso la quota di A dovrà cedere alla quota di B altri Ha. 1.00.00 per compensarne i valori, così facendo si ottengono superfici diseguali ma valori uguali. Pertanto:

il lotto A assumerà un valore di €.143.705 (arrotondato a €.144.000,00) e una superficie Ha. 17.00.00

il lotto B assumerà un valore di €.143.705 (arrotondato a €.144.000,00) e una superficie Ha. 19.00.00





✚ **Per il compendio eseguito 02**

La vendita forzata è possibile soltanto per l'intera superficie, in quanto per la forma penalizzante, ingresso e ordinamenti culturali in atto non c'è possibilità di scomposizione.

✚ **Per il compendio eseguito 03-03/A**

La vendita forzata è possibile soltanto per l'intera superficie, in quanto per la forma penalizzante, ingresso e ordinamenti culturali in atto non c'è possibilità di scomposizione.

Risposta al quesito N° 21 " Documentazione fotografica e catastale "

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti opportuni rilievi fotografici dei compendi immobiliari oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito N° 22 " Certificazione energetica "

Per l'assenza di fabbricati ad uso abitativo all'interno dell'azienda agricola non è prevista l'attestato di prestazione energetica.

CONCLUSIONI

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta,
 - Il Valutatore non ha alcun interesse verso il bene oggetto di stima;
 - Il Valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - Il Valutatore ha ispezionato gli immobili;
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione depositata presso il Tribunale di Caltagirone Sezione Esecuzioni Immobiliari, ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria per ispezioni ipotecarie.

Il valore sopraindicato può ritenersi **congruo e tuttavia è possibile che**, in regime di libera e normale compravendita e considerata la tipologia del bene esecutato, vi sia un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10/15% del reale valore di mercato. Di conseguenza la valutazione è da ritenersi attendibile.

Il sottoscritto Consulente Valutatore, a conclusione della relazione di perizia che precede, ritiene di avere esaurientemente adempiuto alle operazioni di stima per l'immobile esecutato e assolto l'incarico con la massima obiettività.

Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Alla relazione per i Compendi 01-01/A-02-03-03/A esecutato sono allegati:

- ✚ **Corrispondenza**
- ✚ **trascrizioni e iscrizioni (Subject)**
- ✚ **Visure catastali**
- ✚ **Destinazione Urbanistica**

Grammichele, li 23/08/2022

ILCONSULENTE VALUTATORE

Geom.Per.Agr.Saverio Aliotta

