

congruo applicare un valore pari a €.100,00/mq.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MO	VALORE [€]
Magazzini	325,00	200,00	65.000,00
Terreno edif.	235,00	100,00	23.500,00

Valore finale Magazz. 1 (p.lla 171) = €.65.000,00

Valore finale terreno (p.lla 218) = €.23.000,00 - €. 12.000,00 = €.11.000,00

Immobile 11 - Immobile 12 LOTTO N° 6

Descrizione sintetica dei beni

Per quanto relativo all'immobile 11 trattasi di un terreno agricolo con fabbricato rurale siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. al Foglio 54 p.lla 505 e F.R. Foglio 54 p.lla 507.

Per quanto relativo all'immobile 12 trattasi di terreni agricoli siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. al Foglio 54 p.lla 365 e 369.

Tali immobili sono siti in Lentini C.da Cicogna, zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Confini e dati catastali.

Lotto di terreno sito in Lentini catastalmente censito al Foglio 54 p.lla 505, confinante a Nord con p.lla 1161 di proprietà [redacted] a Sud con p.lla 506 di proprietà [redacted] a Est con p.lla 907 di proprietà [redacted] e a Ovest con p.lla 1081 di proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa. Il fabbricato rurale catastalmente censito al Foglio 54 p.lla 507 confina su tre lati con p.lla 1083 di proprietà [redacted] [redacted] sul restante lato con fabbricato rurale p.lla 508.

Il lotto di terreno catastalmente censito al Foglio 54 p.lla 365 confina a Nord

p.lla 407 di proprietà Demanio dello stato ramo agricoltura e foreste, a Sud con p.lla 369 di proprietà stessa ditta, a Est con p.lla 1054 di proprietà [redacted] e a Ovest con p.lla 404 di proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa. La p.lla 369 invece confina a Nord con p.lla 365 di proprietà stessa ditta, a Sud con p.lle 191 e 156 di proprietà [redacted], p.lla 163, 161 e 176 di proprietà [redacted] etc., a Est con p.lla 1309 di proprietà [redacted] e Ovest con p.lla 30 di proprietà [redacted], p.lla 80 di proprietà [redacted], p.lla 81 di proprietà [redacted] e p.lla 82 di proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa.

Per quanto relativo al terreno catastalmente censito al Foglio 54 p.lla 505 si tratta di un terreno pianeggiante coltivato ad agrumi piantati con sesto 5mx5m, dotato di impianto di irrigazione. L'acqua necessaria per l'irrigazione viene ricavata da un pozzo esistente presente nel contiguo lotto di proprietà [redacted] per 12 ore mensili, per le quali devono essere pagate le spese relative alla fornitura di detta acqua in proporzione al totale delle ore di acqua edotte dal detto pozzo.

Per quanto relativo invece ai terreni catastalmente censiti al Foglio 54 p.lle 365 e 369, si tratta di terreni pianeggianti coltivati ad agrumi, con sistema di irrigazione alimentato da un pozzo di comproprietà per la quota di 5/64 e di un ulteriore pozzo freatico di comproprietà per la quota di 5/15.

Gli immobili sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Lentini così distinti:

- foglio 54 p.lla 505 ha 01.05.00 qualità agrumeto r.d. € 574,82 r.a. € 162,68;
- foglio 54 p.lla 507 F.R. di mq 21;
- foglio 54 p.lla 365 ha 01.72.32, qualità agrumeto r.d. € 943,36 r.a. € 266,99;

- foglio 54 p.lla 369 ha 03.04.56 qualità agrumeto r.d. €1.667,30 r.a. €.

471,88; tutti catastalmente intestati ai Sig.ri [redacted] per la

quota di 12/18 indivisi e ai figli [redacted]

[redacted] per la quota di 2/18 indivisi ciascuno.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, relativamente al terreno con fabbricato rurale

catastalmente censiti al Foglio 54 p.lle 505 e 507 è pervenuto ai Sig.ri

[redacted] e [redacted]

[redacted] per successione legittima di [redacted] nato a Lentini (SR) il

10/04/1923.

Il Sig. [redacted] era pieno proprietario del predetto bene in virtù

dell'atto di compravendita a rogito del notaio Musumeci del 21/12/1972 da

potere di [redacted]

I terreni catastalmente censiti nel Comune di Lentini al Foglio 54 p.lle 365 e

369 è pervenuto ai Sig.ri [redacted]

[redacted] per successione legittima di [redacted]

[redacted]

Il Sig. [redacted] era pieno proprietario del predetto bene in virtù

dell'atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Grasso del

03/04/1970 da potere di [redacted]

Al momento del sopralluogo, i terreni agricoli risultavano tutti coltivati ad

agrumeto mentre per quanto attiene il fabbricato rurale si presentava in stato

di abbandono, privo di tetto, al suo interno privo di pavimentazione, impianti

e ogni opera di finitura.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura.

Situazione urbanistica dei beni

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Lentini per verificare la presenza di pratiche urbanistiche relativamente al fabbricato rurale censito con la p.lla 507 pignorato.

Come da attestazione rilasciata dall'UTC di Lentini non sono state rinvenute pratiche edilizie relativamente al fabbricato rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto relativo a detto fabbricato rurale, vista la tipologia costruttiva è probabilmente stato realizzato antecedentemente al 1967. Lo stesso, ai fini della sua trasferibilità, deve essere trasferito al Catasto Fabbricati e accatastato come unità collabente cat. F/2. il costo per il censimento al catasto urbano di detto fabbricato, comprensivo di spese è pari a € 700,00

- Tipo mappale per conferma € 300,00

- Spese di registrazione TM	€.65,00
- Docfa per accatastamento unità collabente F2	€.300,00
- Spese di registrazione docfa	€.50,00
Totale	€.715,00

Che si arrotonda a €. 700,00

Pertanto, al valore finale del fabbricato occorre decurtare la somma di €.
700,00, per la regolarizzazione catastale del fabbricato indispensabile ai fini
della futura trasferibilità del bene.

Per quanto concerne invece l'Attestato di Prestazione Energetica dei
fabbricati, lo stesso non risulta obbligatorio per l'unità collabente non
rientrando nelle categorie di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D. Lgs.
192/2005.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

*Stacco di terreno con insistente fabbricato rurale siti in Lentini (SR) C.da
Cicogna (F.54 p.lla 505 e 507) e stacco di terreno sito in Lentini (SR) C.da
Cicogna (F.54 p.lla 365 e 369).*

Trattasi di un terreno coltivato ad agrumeto sito in Lentini C.da Cicogna
esteso ha 01.05.00, censito al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla
505, qualità agrumeto di classe 2 e di un fabbricato rurale in prossimità dello
stesso, censito al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla 507, F.R. di
mq 21.

L'immobile si trova in zona del verde agricolo in una zona prevalentemente
destinata all'agricoltura.

Il terreno di natura pianeggiante è coltivato ad agrumeto, dotato di impianto di
irrigazione. Il fabbricato rurale censito con la p.lla 507 è privo di copertura.

privo di pavimentazione e di impianti e per quanto tale si può considerare un'unità collabente.

Per quanto relativo al secondo immobile trattato in questo paragrafo, trattasi di due p.lle terreno anch'esse di natura pianeggiante e coltivate ad agrumeto, di estensione complessiva pari a ha 04.76.88. Si precisa una porzione di tale agrumeto è stato colpito da un incendio, pertanto ai fini della stima economica sarà tenuta in considerazione tale circostanza.

Tali immobili sono censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla 365 e 369, qualità agrumeto di classe 2, rispettivamente di ha 01.72.32 e ha 03.04.56.

TERRENI AGRICOLI

P.lla 505	Agrumeto	ha. 01.05.00
P.lla 507	Fabbricato rurale	mq 21
P.lla 365	Agrumeto	ha. 01.72.32
P.lla 369	Agrumeto	ha. 03.04.56

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

Per i terreni agricoli sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della provincia di Siracusa, nella fattispecie riferiti al comune di Lentini in relazione alle colture praticate. Gli ultimi parametri provenienti dall'OMI relativamente alla provincia di Siracusa sono quelli relativi all'anno 2011, tali valori sono stati mediati con quelli praticati in data odierna dal mercato immobiliare. Applicando il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di €/ha 30.000,00 per l'agrumeto. Per quanto relativo al fabbricato rurale si sono presi in considerazione i dati OMI dell'anno 2020 secondo semestre, mediati anche quest'ultimi al fine di tenere in considerazione le condizioni attuali dell'immobile, ossia di unità collabente. Applicando il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, per il fabbricato rurale il valore di €/mq 100,00.

Il più probabile valore commerciale dei terreni agricoli e del fabbricato rurale risulta pertanto:

IMMOBILE 11

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [ha]	€/ha	VALORE [€]
Agrumeto p.lla 505	01.05.00	30.000,00	31.500,00
Fabbricato rurale p.lla 507	mq 21	100,00	2.100,00
Totale			33.600,00

IMMOBILE 12

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [ha]	€/ha	VALORE [€]
Agrumeto p.lla 365	01.72.32	30.000,00	51.696,00
Agrumeto p.lla 369	03.04.56	30.000,00	91.368,00
Totale			143.064,00

A tale valore si decurta il 10% per tenere in considerazione che una porzione di agrumeto è stato incendiato diminuendo la produttività dello stesso.

$$Vc \text{ immobile } 12 = \text{€} .143.064,00 \times 0,90 = \text{€} .128.757,60$$

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto annuo di **€.1.500,00/ anno** per l'agrumeto con fabbricato rurale p.lle 505 e 507 e di **€.6.000,00/anno** per l'agrumeto p.lle 365 e 369.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo, immobile } 11} = \text{€} 1.500 \times 0,80 = \text{€} 1.200,00$$

$$R_{\text{netto annuo, immobile } 12} = \text{€} 6.000 \times 0,80 = \text{€} 4.800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a \text{ immobile 11} = \text{€ } 1.200,00 / 4,0\% = \text{€ } 30.000,00$$

$$V_a \text{ immobile 12} = \text{€ } 4.800,00 / 4,0\% = \text{€ } 120.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m \text{ immobile 11} = (\text{€ } 33.600,00 + \text{€ } 30.000,00) / 2 = \text{€ } 31.800,00$$

$$V_m \text{ immobile 12} = (\text{€ } 128.757,60 + \text{€ } 120.000,00) / 2 = \text{€ } 124.378,80$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 700,00 per la regolarizzazione catastale del fabbricato censito con la p.lla 507 relativamente al valore finale dell'immobile 11.

Pertanto il valore finale dell'immobile 11 risulta:

$$V_{\text{finale immobile 11}} = (\text{€ } 31.800,00 - \text{€ } 700,00) = \text{€ } 31.100,00 \leftarrow$$

$$V_{\text{finale immobile 12}} = \text{€ } 124.378,80 \leftarrow$$

Immobile 13 *lotto 7*

Descrizione sintetica dei beni

Per quanto relativo all'immobile 13 trattasi di un terreno agricolo con fabbricato rurale siti in Lentini C.da Valsavoia censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 43 p.lle 18, 413, 414, 415, 416, 222 e 223.

Tali immobili sono siti in Lentini C.da Valsavoia, zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Confini e dati catastali.

Lotto di terreno con insistente fabbricato rurale, sito in Lentini catastalmente censito al Foglio 43 p.lle 18, 413, 414, 415, 416, 222 e 223, confinante a Nord con S.P. Caltagirone-Catania, a Sud con la linea ferrata, a Est con p.lle 123, 96, 560 e 221 di proprietà [redacted] e a Ovest con p.lla 1443 di proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa.

Tale terreno presenta un andamento scosceso, l'accesso avviene direttamente dal cancello carrabile in ferro posto sulla SP Catania-Caltagirone. Il fondo rispetto ai confini Nord, Est o Ovest risulta delimitato da paletti e rete mentre a Sud è delimitato dal confine con la linea ferrata.

Il terreno allo stato attuale è occupato da alcune piante di oliveto, rovi e agrumeto sparso seppur catastalmente risulta agrumeto.

Il fabbricato presente sul fondo, è posto sul confine con la p.lla 1443 e per quanto tale risulta insanabile ai sensi del vigente PRG del Comune di Lentini art. 54 comma 4, dovendo garantire una distanza minima dai confini pari a 10 m. Pertanto ai fini della presente stima occorre quantificare i costi di demolizione di detto fabbricato e decurtarli al valore finale del bene in esame.

Gli immobili, la cui intera estensione è pari a ha 00.96.26 sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Lentini così distinti:

- foglio 43 p.lla 18 ha 00.01.26 qualità agrumeto r.d. € 8,78 r.a. € 1,95;
- foglio 43 p.lla 413 ha 00.17.00 qualità agrumeto r.d. € 93,07 r.a. € 26,34;
- foglio 43 p.lla 414 ha 00.02.42 qualità agrumeto r.d. € 13,25 r.a. € 3,75;
- foglio 43 p.lla 415 ha 00.31.96 qualità agrumeto r.d. € 174,96 r.a. € 49,52;
- foglio 43 p.lla 416 ha 00.00.20 qualità agrumeto r.d. € 1,09 r.a. € 0,31;
- foglio 43 p.lla 222 ha 00.02.14 qualità agrumeto r.d. € 11,72 r.a. € 3,32;
- foglio 43 p.lla 223 ha 00.41.28 qualità agrumeto r.d. € 225,99 r.a. € 63,96.

Gli immobili catastalmente censiti al Foglio 43 p.lle 18, 413, 414 e 415 risultano catastalmente intestati ai Sig.ri [redacted] per la quota

di 12/18 indivisi e ai figli [redacted] e e [redacted]

[redacted] per la quota di 2/18 indivisi ciascuno mentre gli immobili censiti al Foglio 43 p.lle 416, 222 e 223 risultano catastalmente intestati alla Sig.ra



[redacted] per la quota di 1/1.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, relativamente alle p.lle 18, 413, 414 e 415 del Foglio 43 del Comune di Lentini risulta di proprietà dei Sig.ri [redacted] per la quota di 3/9 indivisi e dei figli [redacted] o. [redacted] Giuseppe e [redacted] per la quota di 3/9 indivisi ciascuno; ad essi pervenuto per successione del de cuius [redacted] den. N°69 vol. 171 del 14/02/1991.

Al de cuius [redacted] detto bene era pervenuto per la quota di 1/2 indiviso in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Consoli trascritto il 15/07/1955 ai n.ri 13186/11771 da potere di [redacted] [redacted] [redacted].

Per quanto relativo invece alle p.lle 222, 223 e 416, risultano di proprietà della Sig.ra [redacted] giusto atto di compravendita a rogito del notaio Gaetano Petralia del 17-07-1965 registrato al n° [redacted] da potere di [redacted].

Al momento del sopralluogo, i terreni agricoli risultavano coltivati in parte ad agrumeto con presenza di qualche albero sparso di ulivo e di rovi.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione



e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri ~~Antonio Francesco~~, ~~Antonio~~ ~~Paola~~ e ~~Antonio~~ per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura.

Situazione urbanistica dei beni

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Lentini per verificare la presenza di pratiche urbanistiche relativamente al fabbricato rurale non censito presente all'interno della p.lla 223.

Come da attestazione rilasciata dall'UTC di Lentini non sono state rinvenute pratiche edilizie relativamente al fabbricato rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto relativo a detto fabbricato rurale, atteso che non rispetta la distanza dal confine di almeno 10 m. così come previsto dal regolamento edilizio del Comune di Lentini relativamente alle zone agricole E, risultando insanabile, se ne prevede la demolizione.

La quantificazione dei costi di demolizione è stata effettuata tenendo in considerazione il Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2019, gli oneri di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato per materiali elementari.

Demolizione magazzino rurale

21.1.5 Demolizione muratura €/mc 280.88

34.00 mc x €327.69 = €9.549,92

21.1.16 – Rimozione infissi interni o esterni €/mq 15,78

Sommano mq 10,00 x € 15,78 = € 157,80

N.P.1 – Oneri di accesso a discarica

Si stimano a corpo € 1.500,00

Totale costi di demolizione € 11.207,72 che si arrotondano a € 11.200,00

Pertanto, al valore finale dell'immobile occorre decurtare la somma di € 11.200,00, per la demolizione del fabbricato ivi presente e non regolarizzabile.

7
Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Terreno sito in Lentini (SR) C.da Valsavoia (F.43 p.lle 18, 413, 414, 415, 416, 222, 223)

Trattasi di un terreno coltivato principalmente ad agrumeto, con presenza di qualche albero di oliveto sparso e rovi, sito in Lentini C.da Valsavoia esteso complessivamente ha 00.96.26, censito al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 43 p.lle 18, 413, 414, 415, 416, 222 e 223.

L'immobile si trova in zona del verde agricolo in una zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Il terreno presenta un andamento leggermente in pendenza dall'entrata verso il confine Sud, la forma è regolare, il suolo ha struttura di medio impasto.

Una porzione di detto terreno è attualmente occupata da rovi, alberi di oliveto sparsi ed in alcune porzioni è lasciata incolta.

Catastalmente dette p.lle risultano tutte coltivate ad agrumeto.

TERRENI AGRICOLI

P.lla 18 Agrumeto ha. 00.01.26

P.lla 413 Agrumeto ha. 00.17.00

P.IIa 414	Agrumeto	ha.00.02.42
P.IIa 415	Agrumeto	ha. 00.31.96
P.IIa 416	Agrumeto	ha.00.00.20
P.IIa 222	Agrumeto	ha. 00.02.14
P.IIa 223	Agrumeto	ha. 00.41.28

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

Per i terreni agricoli sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della provincia di Siracusa, nella fattispecie riferiti al comune di Lentini in relazione alle colture praticate. Gli ultimi parametri provenienti dall'OMI relativamente alla provincia di Siracusa sono quelli relativi all'anno 2011, tali valori sono stati mediati con quelli praticati in data odierna dal mercato immobiliare. Applicando il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di €/ha 30.000,00 per l'agrumento e di €1.500 per l'incolto produttivo; Ai fini della presente stima si considera la superficie agrumento per circa il 70% e incolto produttivo per il restante 30%.

Il più probabile valore commerciale dei terreni agricoli e del fabbricato rurale

risulta pertanto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [ha]	€/ha	VALORE [€]
Agrumeto	00.67.38	30.000,00	20.214,60
Incolto produttivo	00.28.88	1.500,00	433,17
Totale			20.647,77

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto annuo di **€ 1.000,00/ anno**. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo, immobile 13}} = € 1.000 \times 0,80 = € 800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:



$$V_a \text{ immobile } 13 = \text{€ } 800,00 / 4,0\% = \text{€ } 20.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m \text{ immobile } 13 = (\text{€ } 20.647,77 + \text{€ } 20.000,00) / 2 = \text{€ } 20.323,88$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 11.200,00 per la demolizione del fabbricato non regolarizzabile.

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{finale immobile } 13} = (\text{€ } 20.323,88 - \text{€ } 11.200,00) = \text{€ } 9.123,88 \leftarrow$$

Immobilabile 14 *Lotto 8*

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un terreno agricolo con fabbricato rurale siti in Lentini C.da San Giovanni censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 14 p.lle 302, 24, 33, 145 e magazzino rurale censito al Foglio 14 p.la 533 sub. 1.

Tali immobili sono siti in Lentini C.da San Giovanni, zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Confini e dati catastali.

Lotto di terreno sito in Lentini catastalmente censito al Foglio p.lle 14 302, 24, 33, 145 e magazzino rurale censito al Foglio 14 p.la 533 sub. 1, confinante a Est e Nord con strada comunale San Giovanni, a Ovest con fosso o vallone fiume freddo e a Sud con p.lle 158, 165, 175 e 524 di proprietà  loro rispettivi aventi causa.

Tale terreno presenta un andamento pianeggiante, originariamente coltivato ad agrumeto ma allo stato attuale parte risulta prevalentemente incolto con presenza di alberi sparsi.

Per quanto relativo al fabbricato presente sul fondo, nulla si dice nell'atto di



compravendita del 1985, ed inoltre lo stesso risulta ubicato a circa 4 m dalla stradella, mentre il vigente PRG del Comune di Lentini art. 54 comma 4, prevede in zona agricola per i fabbricati una distanza minima dai confini pari a 10 m. Pertanto ai fini della presente stima occorre quantificare i costi di demolizione di detto fabbricato e decurtarli al valore finale del bene in esame.

Gli immobili, la cui intera estensione è pari a ha 04.22.98 sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Lentini così distinti:

- foglio 14 p.lla 302 superficie complessiva ha 00.93.50 di cui ha 00.21.35 qualità agrumeto r.d. €.116,88 r.a. €. 33,08 e ha 00.72.15 seminativo r.d. €.33,54 r.a. €. 7,45;

- foglio 14 p.lla 24 superficie complessiva ha 01.01.28 di cui ha 00.07.74 qualità agrumeto r.d. €.42,37 r.a. €. 11,99 e ha 00.93.54 seminativo r.d. €.43,48 r.a. €. 9,66;

- foglio 14 p.lla 33 ha 00.29.00 qualità agrumeto r.d. €.127,31 r.a. €. 41,94;

- foglio 14 p.lla 145 ha 01.99.20 qualità agrumeto r.d. €.1.224,25 r.a. €. 308,63.

Nella p.lla 145 è stato censito d'ufficio un magazzino di superficie pari a 50 mq identificato con p.lla 533 sub.1.

Si precisa che dal punto di vista urbanistico non esiste alcuna documentazione che legittimi tale fabbricato e che lo stesso non è nemmeno suscettibile di pratica di sanatoria in quanto posto su un fronte a meno di 10 m dal confine.

Pertanto ai fini della presente stima se ne prevede la demolizione, si prevede altresì la demolizione di un piccolo manufatto in muratura rinvenuto sempre sulla p.lla di terreno 145 costituito solo dai muri perimetrali.

Gli immobili catastalmente censiti al Foglio 14 p.lle 33, 302, 24 e 145

risultano catastalmente intestati al Sig. ██████████ Francesco nato a Lentini

(SR) il 12/03/1945 per la quota di 1/1.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, risulta di proprietà del Sig. ██████████ in virtù

dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Saraceno del

05/08/1985 trascritto in data 10/08/1985 ai n.ri 12657/10256, da potere di

██████████ Con detto atto il Sig. ██████████ acquistava la piena

proprietà dei terreni in Lentini C.da San Giovanni catastalmente censiti al

Foglio 14 p.lle 135, 24, 33, di complessivi ha 04.22.98. Con successivo atto di

rettifica del 30/01/1986 sempre a rogito del Notaio Saraceno si effettua la

correzione degli identificativi catastali del precedente atto del 05/08/1985,

specificando che le p.lle corrette oggetto di vendita sono la 24, 33, 145 e 302

del foglio 14 del Comune di Lentini. A dette p.lle di terreno compete un

quantitativo di acqua per irrigazione di 12 ore settimanali da edursi dal pozzo

trivellato in C.da Cappellina in agro di Lentini nel fondo di proprietà ██████████

██████████ o loro successivi aventi causa. Il fondo usufruisce inoltre di acqua

di irrigazione del consorzio di bonifica della piana di Catania da edursi dal

vallone Fiumefreddo.

Al momento del sopralluogo, i terreni agricoli risultavano in stato di

abbandono, con presenza di qualche albero sparso.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate

presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande

giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla

sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura:

- Trascrizione del 22/07/1999 n°10001/7165, nascente da verbale di pignoramento n.1121 del 25/05/1999 a favore di Banca Popolare Santa Venere S.p.A. con sede in Acireale (CT) contro [redacted] e [redacted] per i terreni siti in Lentini C.da San Giovanni in catasto al Foglio 14 p.lle 24, 33, 145 e 302 (immobile 14 della presente relazione di stima):

- Iscrizione n.13034/4035 del 25/05/2005 nascente da decreto ingiuntivo del 30/09/2004 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted] per l'importo di €33.000 per gli immobili 14 lett. n), immobile 15 lett.o), immobile 16 lett. p), immobile 17 lettq), immobile 1 lett. a).

Situazione urbanistica dei beni

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Lentini per verificare la presenza di pratiche urbanistiche relativamente al magazzino rurale censito con la p.lla 533 sub. 1.

Come da attestazione rilasciata dall'UTC di Lentini non sono state rinvenute



pratiche edilizie relativamente al fabbricato rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto relativo a detto magazzino rurale, atteso che non rispetta la distanza dal confine di almeno 10 m. così come previsto dal regolamento edilizio del Comune di Lentini relativamente alle zone agricole E, se ne prevede la demolizione.

La quantificazione dei costi di demolizione è stata effettuata tenendo in considerazione il Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2019, gli oneri di trasporto e di smaltimento del materiale di risulta e le indagini di mercato per materiali elementari.

Demolizione magazzino rurale

21.1.5 Demolizione muratura €/mc 280,88

25,00 mc x €280,88 = €7.022,00

21.1.13 Demolizione di solai misti 51,40€/mq

45,00 mq x 51,40 = €2.313,00

21.1.19 Scomposizione manto di copertura €/mq 6,31

25,00 mq x 6,31 = €157,75

21.1.21 Scomposizione piccola orditura €/mq 6,53

25,00 mq x 6,53 = €163,25

N.P.1 – Oneri di accesso a discarica

Si stimano a corpo €1.500,00

Totale costi di demolizione €11.156,00 che si arrotondano a €11.100,00

Pertanto, al valore finale dell'immobile occorre decurtare la somma di €11.100,00, per la demolizione del fabbricato ivi presente e non regolarizzabile.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.



Terreno sito in Lentini (SR) C.da San Giovanni (F.14 p.lle 33, 302, 24 e 145)

Trattasi di un terreno allo stato attuale non coltivato, con presenza di qualche albero di agrumi sparso esteso complessivamente ha 04.22.98, censito al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 14 p.lle 33, 302, 24 e 145.

L'immobile si trova in zona del verde agricolo in una zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Il terreno presenta un andamento leggermente pianeggiante, il suolo ha struttura di medio impasto.

Allo stato attuale sul terreno non è praticata alcuna coltura, ma godendo lo stesso del diritto di attingimento di acqua per l'irrigazione ai fini della presente stima verrà considerato come seminativo irriguo.

TERRENI AGRICOLI

P.lla 33	Seminativo Irriguo	ha. 00.29.00
P.lla 302	Seminativo Irriguo	ha. 00.93.50
P.lla 24	Seminativo Irriguo	ha. 01.01.28
P.lla 145	Seminativo Irriguo	ha. 01.99.20
Totale		ha 04.22.98

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della

città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

Per i terreni agricoli sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della provincia di Siracusa, nella fattispecie riferiti al comune di Lentini in relazione alle colture praticate. Gli ultimi parametri provenienti dall'OMI relativamente alla provincia di Siracusa sono quelli relativi all'anno 2011, tali valori sono stati mediati con quelli praticati in data odierna dal mercato immobiliare. Applicando il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di **€/ha 9.000,00** per il seminativo irriguo.

Il più probabile valore commerciale dei terreni agricoli e del fabbricato rurale risulta pertanto:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [ha]</i>	<i>€/ha</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>Seminativo irriguo</i>	<i>04.22.98</i>	<i>9.000,00</i>	<i>38.068,20</i>
<i>Totale</i>			<i>38.068,20</i>

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso; Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere



congruo un canone di affitto annuo di €2.000,00/ anno. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo, immobile 14}} = € 2.000 \times 0,80 = € 1.600,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_{\text{a immobile 14}} = € 1.600,00 / 4,0\% = € 40.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_{\text{m immobile 14}} = (€ 38.068,20 + € 40.000,00) / 2 = € 39.034,10$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 11.100,00 per la demolizione del fabbricato non regolarizzabile.

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{finale immobile 14}} = (€ 39.034,10 - € 11.100,00) = € 27.934,10$$

Immobile 15 LOTTO N° 9

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un terreno agricolo, siti in Carlentini C.da Sant'Antonio, zona prevalentemente destinata all'agricoltura, censiti al N.C.T. del Comune di Carlentini al Foglio 29 p.lle 93, 230, 240 e 245.

Confini e dati catastali.

Lotto di terreno sito in Carlentini catastalmente censito al Foglio 29 p.lle 93, 230, 240 e 245, confinante a Nord con p.lla 943 di proprietà [redacted] e p.lla 945

di proprietà [redacted] a Sud con p.lla 19 di proprietà [redacted]
[redacted], a Est con p.lla 241 e p.lla 94 di proprietà [redacted] e a Ovest con
p.lla 244 e 239 di proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa.

Tale terreno presenta un andamento pianeggiante, al momento del sopralluogo
non presentava alcuna tipologia di coltivazione, l'accesso al fondo avviene da
una strada interpodereale che si diparte dalla strada comunale Scala Alaimo.

Tali immobili, la cui intera estensione è pari a ha 02.93.27 sono riportati al
Catasto Terreni del Comune di Carlentini così distinti:

- foglio 29 p.lla 93 superficie complessiva ha 02.78.62 di cui ha 00.05.04
qualità agrumeto r.d. €.35.14 r.a. €. 33.08 e ha 02.73.58 pascolo r.d. €.28.26
r.a. €. 7.06:

- foglio 29 p.lla 230 ha 00.04.28 qualità agrumeto r.d. €.2,10 r.a. €. 0,44:

- foglio 29 p.lla 240 ha 00.04.65 qualità agrumeto r.d. €.13.45 r.a. €. 6.72:

- foglio 14 p.lla 245 ha 00.05.72 qualità agrumeto r.d. €.16.54 r.a. €. 8.27.

Gli immobili catastalmente censiti al Foglio 29 p.lle 93, 230, 240 e 245
risultano catastalmente intestati al Sig. [redacted] nato a [redacted]
il [redacted] per la quota di 1/1.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, risulta di proprietà del Sig. [redacted] in virtù
dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco di Mari del
12/02/1984, da potere di [redacted]

Con detto atto il Sig. [redacted] acquistava la piena proprietà dei
terreni in Carlentini C.da Sant'Antonio catastalmente censiti al Foglio 29 p.lle
93, 230, 240 e 245, di complessivi ha 02.93.27.

Faceva parte di detta vendita anche la dotazione di 78 ore di acqua irrigua per

ogni 30 giorni dell'intera portata del pozzo trivellato sito nella C.da Sant'Antonio o Barbarino con la corrispondente proprietà di 1/720 per ogni ora di acqua del pozzo trivellato e dei suoi accessori e cioè cabina di trasformazione dell'energia elettrica, impianto di sollevamento acqua e tratto di terreno tra cabina e pozzo. Il pozzo e la cabina sono catastalmente ubicati nella p.lla 233 del foglio 29. Il tutto più ampiamente descritto e dettagliato nella nota di trascrizione della compravendita allegata.

Al momento del sopralluogo, i terreni agricoli risultavano in stato di abbandono.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura:

- Iscrizione n.13034/4035 del 25/05/2005 nascente da decreto ingiuntivo del 30/09/2004 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED]



[REDACTED] per

l'importo di €.33.000 per gli immobili 14 lett. n), immobile 15 lett.o),
immobile 16 lett. p), immobile 17 lettq), immobile 1 lett. a).

Situazione urbanistica dei beni

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Carlentini per verificare la destinazione urbanistica di detti terreni. Detti terreni ricadono in Zona E del verde agricolo, si precisa che su una piccola striscia di tale terreno ricade il vincolo paesaggistico. Area di tutela 3, art.20 N.d.A..

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Terreno sito in Carlentini (SR) C.da Sant'Antonio (F.29 p.lle 93, 230, 240, 245)

Trattasi di un terreno allo stato attuale non coltivato, con presenza di qualche albero di agrumi sparso esteso complessivamente ha 02.93.27.

L'immobile si trova in zona del verde agricolo in una zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Il terreno presenta un andamento pianeggiante, il suolo ha struttura di medio impasto.

Allo stato attuale sul terreno non è praticata alcuna coltura, ma godendo lo stesso del diritto di attingimento di acqua per l'irrigazione ai fini della presente stima verrà considerato come seminativo irriguo.

TERRENI AGRICOLI

P.lla 93	Seminativo Irriguo	ha. 02.78.62
P.lla 230	Seminativo Irriguo	ha. 00.04.28
P.lla 240	Seminativo Irriguo	ha. 00.04.65

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f06659e15d7a1be452c065e113caa2



Stima per capitalizzazione dei redditi.

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto annuo di € 2.000,00/ anno. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo immobile 15}} = € 1.500 \times 0,80 = € 1.200,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a \text{ immobile 15} = € 1.200,00 / 4,0\% = € 30.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m \text{ immobile 15} = (€ 26.394,30 + € 30.000,00) / 2 = € 28.197,15$$

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{finale immobile 15}} = € 28.197,15 \quad \leftarrow$$



Immobile 16 LOTTO 20

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un terreno agricolo, siti in Carlentini C.da Mercadante, zona prevalentemente destinata all'agricoltura, censiti al N.C.T. del Comune di Carlentini al Foglio 29 p.lle 43, 432 e 437.

Confini e dati catastali.

Lotto di terreno sito in Carlentini catastalmente censito al Foglio 29 p.lle 43, 432 e 437. Il fondo è diviso in due parti corrispondenti alla p.la 43 da una parte e alle p.lle 432 e 437 dall'altra da una stradella interpoderale.

La p.la 43 confina a Nord con stradella interpoderale catastalmente identificata con le p.lle 442 e 436 a Sud con strada Scala Alaimo, a est con p.la 430 di proprietà [redacted] a Ovest con p.la 428 di proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa. Le p.lle 432 e 437 confinano a Nord - Sud ed Est con stradella interpoderale e a Ovest con p.la 430 di proprietà [redacted] e p.lle 438 - 434 di proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa.

Tale terreno presenta un andamento pianeggiante, profondità buona e struttura di medio impasto ed è coltivato ad agrumeto.

Tali immobili, la cui intera estensione è pari a ha 02.35.65 sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Carlentini così distinti:

- foglio 29 p.la 43 della superficie complessiva ha 01.66.66 di cui ha 01.65.95 qualità agrumeto r.d. € 642,80 r.a. € 257,12 e ha 00.00.71 pascolo r.d. € 0,15 r.a. € 0,03;

- foglio 29 p.la 432 ha 00.66.28 qualità agrumeto r.d. € 332,04 r.a. € 102,69;

- foglio 29 p.la 437 ha 00.02.71 qualità agrumeto r.d. € 18,89 r.a. € 4,20.

Gli immobili catastalmente censiti al Foglio 29 p.lle 43, 432 e 437 risultano catastalmente intestati al Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/1.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, risulta di proprietà del Sig. ██████████ in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco di Mari del 19/12/1977, da potere di ██████████

Con detto atto il Sig. ██████████ acquistava la piena proprietà dei terreni in Carlentini C.da Mercadante, catastalmente censiti al Foglio 29 p.lle 43, 432 e 437, di complessivi ha 02.48.17.

Faceva parte di detta vendita anche la dotazione di 70 ore mensili di acqua irrigua dell'intera portata del pozzo trivellato sito nella C.da Mercadante tenere di Carlentini F.29 p.lle 429 con la corrispondente proprietà del pozzo e sue pertinenze e cioè motore di eduazione, sala macchine e spazio circostante.

Delle settanta ore mensili venti sono riservate ai venditori del fondo e loro eredi per gli usi irrigui del rimanente terreno di mq 900 e per usi domestici e potabili della villetta nei pressi del terreno venduto. Su detto fondo grava la servitù perpetua per lo smaltimento dei liquami della vicina stalla dei Sig.ri ██████████ il tutto come più ampiamente descritto nella nota di trascrizione della compravendita allegata.

Al momento del sopralluogo, i terreni agricoli risultavano coltivati ad agrumeto.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate

presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri [redacted] e [redacted] per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura;

- Iscrizione n.30564/8655 del 21/12/2004 nascente da ipoteca legale del [redacted] Iscrizione n.13034/4035 del 25/05/2005 nascente da decreto ingiuntivo del 30/09/2004 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted] Francesco, Colino, Lucio e Saverio [redacted] per l'importo di €33.000 per gli immobili 14 lett. n), immobile 15 lett.o), immobile 16 lett. p), immobile 17 lettq), immobile 1 lett. a).

Situazione urbanistica dei beni

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Carlentini per verificare la destinazione urbanistica di detti terreni. Detti terreni ricadono in area agricola, Zona E. Si precisa che per tali terreni è presente il vincolo paesaggistico, area di tutela 1 art. 20 N.d.A..

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Terreno sito in Carlentini (SR) C.da Mercadante (F.29 p.lle 43, 432 e 437)



Trattasi di un terreno allo stato attuale coltivato ad agrumeto esteso complessivamente ha 02.35.65.

L'immobile si trova in zona del verde agricolo in una zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Il terreno presenta un andamento pianeggiante, il suolo ha struttura di medio impasto.

Allo stato attuale sul terreno è coltivato ad agrumeto, l'acqua irrigua è garantita da un pozzo nelle vicinanze per il quale si ha diritto di educazione per 70 ore mensili.

TERRENI AGRICOLI

P.IIa 43	Agrumeto	ha. 01.66.66
P.IIa 432	Agrumeto	ha. 00.66.28
P.IIa 437	Agrumeto	ha. 00.02.71
Totale		ha 02.35.65

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

Per i terreni agricoli sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi



della provincia di Siracusa, nella fattispecie riferiti al comune di Lentini in relazione alle colture praticate. Gli ultimi parametri provenienti dall'OMI relativamente alla provincia di Siracusa sono quelli relativi all'anno 2011, tali valori sono stati mediati con quelli praticati in data odierna dal mercato immobiliare. Applicando il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di **€/ha 30.000,00** per l'agrumeto.

Il più probabile valore commerciale dei terreni agricoli e del fabbricato rurale risulta pertanto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [ha]	€/ha	VALORE [€]
Seminativo irriguo	02.35.65	30.000,00	70.695,00
Totale			70.695,00

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto annuo di **€3.000,00/ anno**. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese etc., determinati complessivamente nella misura del

20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo, immobile 16}} = € 3.500 \times 0,80 = € 2.800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_{\text{a immobile 16}} = € 2.800,00 / 4,0\% = € 70.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_{\text{m immobile 16}} = (€ 70.695,00 + € 70.000,00) / 2 = € 70.347,50$$

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{finale immobile 16}} = € 70.347,50$$

Immobilie 17 *Lotto 11*

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di terreni agricolo e fabbricati rurali, siti in Carlentini C.da Ciricò, zona prevalentemente destinata all'agricoltura, censiti al N.C.T. del Comune di Carlentini al Foglio 24 p.lle 13, 189, 14, 15, 16, 194, 18, 189, 176, 191, 196, 175, 197 p.lle 188 fabbricato diruto, p.lle 17 area di fabbricato demolito, 192 costruzione non abitabile, p.lle 19 fabbricato diruto.

Confini e dati catastali.

Lotto di terreno sito in Carlentini catastalmente censito al Foglio 24 p.lle 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 175, 176, 188, 189, 191, 192, 194, 196 e 197.

Il fondo è destinato tutto ad agrumeto, l'accesso avviene direttamente dal cancello in ferro posto sulla SP Ciricò e dista circa 1 km dalla città di Lentini.

Il terreno presenta un andamento altimetrico variabile, per ovviare a tale

problematica il suolo è stato sistemato a terrazze: tuttavia tale circostanza rende difficoltosa e onerosa la gestione e la coltivazione del fondo.

Il fondo confina a Ovest con SP Lentini-Ciricò passo Viola SP 88. con p.lla 22 di proprietà ██████████ e p.lla 21 di proprietà ██████████ o loro rispettivi aventi causa.

Tali immobili, la cui intera estensione è pari a ha 01.50.31 sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Carlentini così distinti:

- foglio 24 p.lla 13 qualità mandorleto, classe 2, ha 00.12.00 r.d. € 8,68 r.a. €.

5,27;

- foglio 24 p.lla 14 qualità mandorleto, classe 2, ha 00.01.00 r.d. € 0,72 r.a. €.

0,44;

- foglio 24 p.lla 15 qualità mandorleto, classe 2, ha 00.01.32 r.d. € 0,95 r.a. €.

0,58;

- foglio 24 p.lla 16 qualità agrumeto, classe 4, ha 00.26.60 r.d. € 43,96 r.a. €.

38,47;

- foglio 24 p.lla 17 area di fabbricato demolito di mq 21;

- foglio 24 p.lla 18 qualità agrumeto, classe 2, ha 00.08.00 r.d. € 55,78 r.a. €.

12,39;

- foglio 24 p.lla 19 fabbricato diruto di mq 120;

- foglio 24 p.lla 175 qualità agrumeto, classe 4, ha 00.27.30 r.d. € 45,12 r.a. €.

39,48;

- foglio 24 p.lla 176 qualità agrumeto, classe 3, ha 00.29.00 r.d. € 127,31 r.a.

€ 41,94;

- foglio 24 p.lla 188 fabbricato diruto di mq 200;

- foglio 24 p.lla 189 qualità agrumeto, classe 3, ha 00.26.01 r.d. € 63,14 r.a. €.



37,61;

- foglio 24 p.lla 191 qualità agrumeto, classe 3, ha 00.22.19 r.d. €53,86 r.a. €.

32,09;

- foglio 24 p.lla 192 costruzione non abitabile di mq 35;

- foglio 24 p.lla 194 qualità mandorleto, classe 2, ha 00.03.20 r.d. €2,31 r.a.

€ 1,40;

- foglio 24 p.lla 196 qualità agrumeto, classe 4, ha 00.00.80 r.d. €1,32 r.a. €.

1,16;

- foglio 24 p.lla 197 qualità agrumeto, classe 3, ha 00.08.09 r.d. €19,64 r.a. €.

11,70.

Tali beni relativamente alle p.lle 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 176, 188, 189, 191,

192, 194, 197 del foglio di mappa 24 del Comune di Carlentini, risultano

catastalmente intestati al Sig. [redacted] nat. [redacted]

relativamente alla p.lla 196 del foglio di mappa 24 del Comune di Carlentini

risulta catastalmente intestata al Sig. [redacted] [redacted] il

12/03/1945, livellario [redacted] [redacted] diritto del concedente;

relativamente alla p.lla 175 del foglio di mappa 24 del Comune di Carlentini

risulta catastalmente intestata ai Sg. [redacted] [redacted] diritto del

concedente, R. [redacted] [redacted] livellario in parte.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, risulta di proprietà del Sig. [redacted] in virtù

dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco di Mari del

16/02/1980, da potere di [redacted] [redacted] [redacted]

Con detto atto il Sig. [redacted] acquistava la piena proprietà dei

terreni in Carlentini C.da Ciricò, catastalmente censiti al Foglio 24 p.lle 13,

14, 15, 16, 17, 18, 19, 175, 176, 188, 189, 191, 192, 194, 196 e 197.

Al momento del sopralluogo, i terreni agricoli risultavano coltivati ad agrumeto. Si precisa che dal punto di vista catastale la proprietà non coincide con quella reale di cui all'atto di compravendita.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegata), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 04/02/2021, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione del 15/12/2014 n°20361/13933 derivante dalla rinnovazione del pignoramento immobiliare del 20/12/1994 n°18686/14363 a favore di Sicilcassa S.p.A. con sede a Palermo contro i Sig.ri [redacted] o. [redacted] [redacted] e [redacted] per gli immobili oggetto di stima nella presente procedura;

- Iscrizione n.13034/4035 del 25/05/2005 nascente da decreto ingiuntivo del 30/09/2004 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted] [redacted] per l'importo di €33.000 per gli immobili 14 lett. n), immobile 15 lett.o), immobile 16 lett. p), immobile 17 lett. q), immobile 1 lett. a).

Situazione urbanistica dei beni

La scrivente ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico

comunale di Carlentini per verificare la destinazione urbanistica di detti terreni. Detti terreni ricadono tutti in area agricola -Zona E.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Terreno sito in Carlentini (SR) C.da Ciricò (F.24 p.lle 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 175, 176, 188, 189, 191, 192, 194, 196 e 197)

Trattasi di un terreno allo stato attuale coltivato ad agrumeto esteso complessivamente ha 01.50.31.

L'immobile si trova in zona del verde agricolo in una zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

Il terreno presenta un andamento altimetrico variabile, per ovviare a tale problematica il suolo è stato sistemato a terrazze; tuttavia tale circostanza rende più difficoltosa e onerosa la gestione e la coltivazione del fondo.

Allo stato attuale il terreno è coltivato ad agrumeto.

TERRENI AGRICOLI

P.lla 13	Agrumeto	ha. 00.12.00
P.lla 14	Agrumeto	ha. 00.01.00
P.lla 15	Agrumeto	ha. 00.01.32
P.lla 16	Agrumeto	ha. 00.26.60
P.lla 18	Agrumeto	ha. 00.08.00
P.lla 175	Agrumeto	ha. 00.27.30
P.lla 176	Agrumeto	ha. 00.13.80
P.lla 189	Agrumeto	ha. 00.26.01
P.lla 191	Agrumeto	ha. 00.22.19
P.lla 194	Agrumeto	ha. 00.03.20
P.lla 196	Agrumeto	ha. 00.00.80

P.lla 197	Agrumeto	ha. 00.08.09
Totale		ha 01.50.31

FABBRICATI RURALI

P.lla 17	F.R.	mq 21,00
P.lla 19	F.R.	mq 120,00
P.lla 188	F.R.	mq 200
P.lla 192	F.R.	mq 35,00

Per quanto relativo ai fabbricati rurali, l'unico realmente rinvenuto è quello corrispondente alla p.lla 188, avente superficie pari a circa 40 mq su due piani fuori terra, lo stesso presumibilmente risalente ai primi del 900 si trova in discrete condizioni di manutenzione. Sono state rinvenute sul terreno due antiche gebbie per la raccolta delle acque, corrispondenti alle p.lle 192 e 196 ed infine delle piccole grotte scavate nella roccia non censite.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

Per i terreni agricoli sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della provincia di Siracusa, nella fattispecie riferiti al comune di Carlentini in

relazione alle colture praticate. Gli ultimi parametri provenienti dall'OMI relativamente alla provincia di Siracusa sono quelli relativi all'anno 2011, tali valori sono stati mediati con quelli praticati in data odierna dal mercato immobiliare. Applicando il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di **€/ha 30.000,00** per l'agrumeto. Nel caso in esame si è ritenuto corretto decurtare tale valore del 50% per tenere in considerazione la natura altimetrica del terreno che rende difficile e onerosa la gestione della coltivazione e successivamente della raccolta. Il valore delle gebbie viene considerato un unicum con quello del terreno. Per quanto relativo al fabbricato rurale, attese le condizioni di manutenzione in cui si trova si è ritenuto congruo un valore di **€/mq. 200,00**. Il più probabile valore commerciale dei terreni agricoli e del fabbricato rurale risulta pertanto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [ha]	€/ha	VALORE [€]
Seminativo irriguo	01.50.31	15.000,00	22.546,50
DESTINAZIONE	SUPERFICIE [mq]	€/mq	VALORE [€]
Fabbricato rurale	80,00	200,00	16.000,00
Totale			38.546,50

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene

stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso degli immobili in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto annuo di €2.000,00/ anno per i terreni comprensivi del fabbricato rurale. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo, immobile 17}} = € 2.000 \times 0,80 = € 1.600,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_{\text{a immobile 17}} = € 1.600,00 / 4,0\% = € 40.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_{\text{m immobile 17}} = (€ 38.546,50 + € 40.000,00) / 2 = € 39.273,25$$

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{finale immobile 17}} = € 39.273,25$$

Valutazione complessiva dei beni

Gli immobili stimati sono quelli di seguito elencati:

Immobile 1

5/6 della villetta in Augusta (SR) C.da Costa Saracena s.n.c., N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 6 p.lla 511, cat. A/7: € 152.267,58

Immobile 2

1/2 del Terreno in Augusta (SR) C.da Costa Saracena s.n.c., C.T. del Comune



di Augusta (SR) al foglio 6 p.lla 650, 1213 mq; €.6.065,00

Immobile 3

Appartamento in Lentini Viale Riccardo da Lentini n°45, P.I°, N.C.E.U. del
Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 449 sub.2; €.90.885,00

Immobile 4

Appartamento in Lentini Viale Riccardo da Lentini n°45, P.II°, N.C.E.U. del
Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 449 sub.3; €.94.456,75

Immobile 5

Laboratorio per arti e mestieri in Lentini Viale Riccardo da Lentini n°45,
N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 449 sub.1, cat. C/3, cl.4, mq
140; €.95.000,00

Immobile 6

Garage, facente parte del Condominio Cosentino, in Lentini Viale Riccardo
da Lentini n°39/C, N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 1206
sub.24, mq 36 €.17.950,00

Immobile 7

Garage in Lentini Via Berenice n°29, N.C.E.U. del Comune di Lentini al
foglio 85 p.lla 179 sub.1, cat. C/6, cl.1, mq 20 €.8.000,00

Immobile 8

Garage in Lentini Via Porrassetto n.ri 1-3, N.C.E.U. del Comune di Lentini al
foglio 85 p.lla 179 sub.2, cat. C/6, cl.1, mq 56, €.23.000,00

Immobile 9

Magazzino diruto e abbandonato posto al piano terra, sito in Lentini (SR) Via
dello Scalo n°11-13 s.n.c., N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla

171, cat. C/2, cl.2, mq 260 €.65.000,00

Immobile 10

Magazzino diruto e abbandonato posto al piano terra, sito in Lentini (SR) Via dello Scalo n°9 s.n.c., N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 218,

cat. C/2, cl.5, mq 187: €.11.000,00

Immobile 11

Terreno agricolo con fabbricato rurale, siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla 505, qualità agrumeto, ha 01.05.00 e fabbricato rurale diruto, censito al N.C.T. del Comune di Lentini al

Foglio 54 p.lla 507 di mq 21: €.31.100,00

Immobile 12

Terreni agricoli siti in Lentini C.da Cicogna censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 54 p.lla 365, qualità agrumeto, ha 01.72.32 e p.lla 369, qualità agrumeto ha 03.04.56 €.124.378,80

Immobile 13

Terreni agricoli con fabbricato rurale, siti in Lentini C.da Valsavoia N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 43 p.lla 18, 413, 414, 415, 416, 222, 223 esteso complessivamente ha 00.96.26 €.9.123,88

Immobile 14

Terreni agricoli con fabbricato rurale, siti in Lentini C.da San Giovanni censiti al N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 14 p.lla 302, 24, 33, 145 di complessivi ha 04.22.98 e magazzino rurale censito al Foglio 14 p.lla 533 sub.1, consistenza mq 50

€.27.934,10

Immobile 15

Terreni agricoli, siti in Carlentini C.da Sant'Antonio censiti al N.C.T. del

Comune di Carlentini al Foglio 29 p.lla 93, 230, 240, 245 di ha 02.93.27

€.28.197,15

Immobile 16

Terreni agricoli, siti in Carlentini C.da Mercadante censiti al N.C.T. del

Comune di Carlentini al Foglio 29 p.lla 43, 432, 437, di complessivi ha

02.35.65

€.70.347,50

Immobile 17

Terreni agricoli con fabbricato rurale, siti in Carlentini C.da Ciricò, censiti al

N.C.T. del Comune di Lentini al Foglio 24 p.lla 13, 14, 15, 16, 18, 175, 176,

189, 191, 194, 196, 197 e F.R. p.lle 17, 19, 188, 192

€.39.273,25

Il valore complessivo dei beni stimati dato dalla somma degli immobili di cui

sopra è pari a:

VAL. TOT = €.152.267,58+€.6.050,00 +€.90.885,00+ € 94.456,75+ €.95.000,00+

€.17.950,00+ €. 8.000,00 + €.23.000,00+ €.65.000,00 + €.11.000,00 + €.31.100,00+

€.124.378,80+ €.9123,88+ €.27.934,10+ €.28.197,15+ €.70.347,50+ €.39.273,25 =

€.893.979,01 (Euro ottocentonovantatremilanovecentosettantanove/26).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa li, 04/02/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi