

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 250/2016

promossa da [REDACTED], creditrice procedente
contro [REDACTED], debitori

Creditrice

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
c/o Avv. [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED]
tel/fax [REDACTED] - cell. [REDACTED]
[REDACTED]

Debitori

[REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED]
c/o Avv. [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED]
tel [REDACTED]
[REDACTED]

Esperto Estimatore

Arch. Patrizia Carnazzo
via Roma, 1
96013 Carlentini (SR)
tel. 095 991973 - cell. 338 5413567
patrizia1@archiworldpec.it

Giudice

[REDACTED]

INDICE

Premessa alla relazione pag 3

Descrizione delle operazioni penali pag 3

Risposta al quesito di cui al provvedimento del G.E. del 23/12/2016

SEZIONE I

Identificazione e stima dell'immobile sito in Vizzini (CT) pag 4
in via Regina Elena, 59-61 censito al N.C.E.U. di Vizzini
al foglio n. 80 particella 38 subb. 1 e 2

SEZIONE II

Identificazione e stima dei terreni ubicati in territorio di Lentini (SR) pag 16
c/da Torricella - Sigona censiti al N.C.T. di Lentini
al foglio n. 6, particelle nn. 359, 602, 603, 606, 607, 611, 613, 614

Conclusioni pag 23

Elenco documenti allegati pag 25

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 23/12/2016

Dopo questa premessa la sottoscritta risponde al sopracitato mandato con la consequenzialità dello stesso.

Poiché i beni oggetto della presente consulenza consistono in un edificio, ubicato nella città di [redacted] in via [redacted] nn. [redacted] e [redacted] e in terreni coltivati ad agrumeto in territorio di [redacted], l'esperto estimatore redige la relazione in due sezioni, identificando e stimando dapprima l'edificio e successivamente i terreni.

SEZIONE I

Identificazione e stima dell'immobile sito in Vizzini (CT) in via Regina Elena nn. 59 e 61 censito al N.C.E.U. di Vizzini (CT) al foglio n. 80, particella 38 subb. 1 e 2

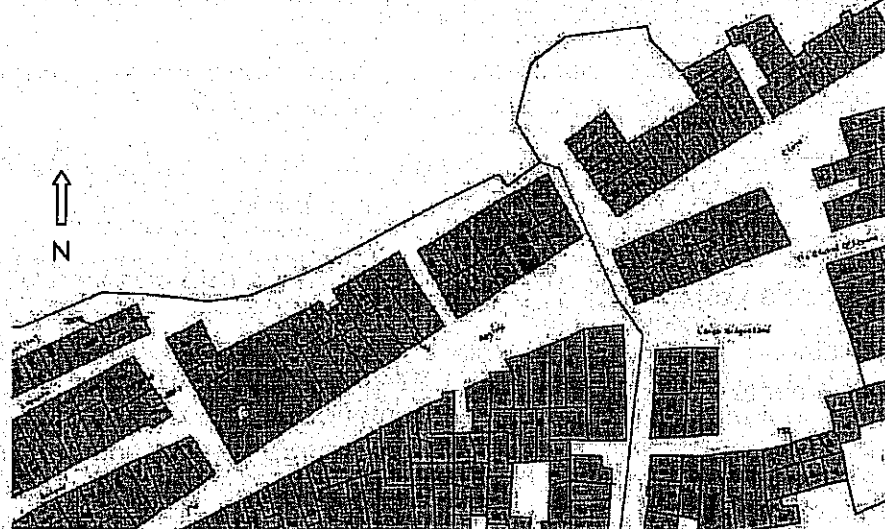
Identificazione del bene

L'edificio si trova all'interno del centro storico di Vizzini (CT) in via Regina Elena nn. 59 e 61. La zona dove sorge il manufatto in argomento è indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vizzini (CT) come zona "A3" - Edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico del vigente P.R.G. approvato con D.D.G. n. 308/DRU del 05/11/2013. Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla relazione, «si tratta di edifici che, pur ricadenti all'interno del centro storico, sono stati ricostruiti sul luogo di un vecchio fabbricato preesistente o hanno subito alterazioni tali da aver completamente perso i loro caratteri originari; essi pertanto non presentano alcun valore storico e testimoniale».

Ai [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted], coniugati in regime di comunione dei beni, l'edificio sito in Vizzini (CT) è pervenuto per atto del 09/07/2010, Notaio [redacted], rep: 807/3071, trascritto il 13/07/2010 ai NN. 40632/24523, da potere di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Catania - Territorio, l'edificio è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vizzini (CT) al foglio n. 80, particella n. 38, subb 1 e 2.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, all'interno del centro abitato di Vizzini (CT), è stato riprodotto di seguito lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 80, con evidenziata in giallo la particella n. 38, oggetto di stima.



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 80
con evidenziata in giallo la particella 38 oggetto della presente consulenza

Il soprascritto manufatto, di forma rettangolare, è chiuso su tre lati dalle particelle 37, 34, 32, 39 ed ha un unico affaccio, lato sud - est, sulla via Regina Elena su cui è l'ingresso principale al numero civico 61.

L'immobile è costituito dai piani terra, primo e secondo.

Il piano terra ospita l'ingresso, il garage, il locale caldaia, due piccoli disimpegni e due ripostigli; nel piano primo sono presenti la cucina, una camera, il bagno e un disimpegno; nel piano secondo sono due camere, il bagno e un disimpegno.

I piani sono collegati da una scala interna. I locali che hanno affaccio sulla via Regina Elena sono sufficientemente illuminati e ben areati, com'è possibile vedere dalle planimetrie catastali e dal rilievo fotografico allegati.

L'edificio è costituito dai seguenti elementi tecnici:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura di conci di pietra rifinita, esternamente, con intonaco civile e con listelli di ceramica e, internamente, con intonaco civile;
- chiusura esterna verticale: al piano terra, portoncino d'ingresso in legno con sopraelevazione vetrata e finestra in alluminio anodizzato con vetro camera e dispositivo di oscuramento con persiane; ai piani primo e secondo infissi in alluminio anodizzato di tipo monoblocco con tamponamenti trasparenti in vetro e oscuramento con persiane;
- chiusura superiore orizzontale: copertura piana latero-cementizia, non praticabile; rifinita internamente con intonaco civile;
- partizione interna verticale: muratura in foglio ad una testa rifinita con intonaco e, in cucina e nel bagno, con piastrelle di ceramica;
- partizione interna verticale: porte in legno tamburato con tamponamento opaco e trasparente;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito con pavimentazione all'estradosso e con intonaco civile all'intradosso;
- partizione interna inclinata: scala ricoperta con lastre di granito e protetta dai muri d'ambito;
- partizione esterna orizzontale: balconi con solaio in cemento armato e ringhiere metalliche con pannelli vetriati;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione con mattonelle di ceramica ai piani terra, primo e secondo, lastre di granito nella scala.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario.

Gli elementi ed i manufatti utilizzati per la costruzione del fabbricato sono di tipo economico-popolare, in buono stato di conservazione.

Il locale garage, com'è possibile osservare nelle foto scattate dalla sottoscritta durante il sopralluogo del 31/01/2017, non ha la destinazione di pertinenza di servizio ma quella di vano residenziale, dotato di una finestra e non di una apertura idonea al passaggio delle auto. In ogni caso l'esperto estimatore ritiene ai fini della descrizione e della stima dell'immobile considerare il locale

soprascritto come garage secondo l'identificazione catastale, riportata nel paragrafo successivo.

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato dall'esperto estimatore, non risulta occupato come dichiarato alla sottoscritta dal proprietario, sig. ~~XXXXXXXXXX~~.

Per meglio visualizzare le caratteristiche tecnico-ambientali del bene è stato effettuato il servizio fotografico, allegato alla presente relazione.

Inoltre nella tabella a seguire, si riportano le superfici del manufatto soprascritto.

Piano terra		
Ingresso	(h m 3,20)	m ² 1,40
Locale caldaia	(h m 2,40)	m ² 10,20
Disimpegno	(h m 2,40)	m ² 1,68
Disimpegno con scala	(h m 3,20)	m ² 4,41
Ripostiglio	(h m 2,40)	m ² 2,21
Ripostiglio	(h m 2,40)	m ² 2,10
Vano scala		m ² 7,20
Totale superficie netta		m² 29,20
Garage	(h m 3,20)	m ² 28,62

Piano primo (h m 2,95)	
Cucina	m ² 10,53
Camera	m ² 28,88
WC	m ² 5,70

Disimpegno	m ² 7,28
Vano scala	m ² 5,20
Totale superficie netta	m² 57,59
Superficie balcone	m ² 4,32

Piano secondo (h m 2,95)

Camera	m ² 18,50
Camera	m ² 9,30
WC	m ² 5,92
Disimpegno	m ² 6,00
Vano scala	m ² 3,10
Totale superficie netta	m² 42,82
Terrazzo	m ² 17,28

Confini e dati catastali

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Catania, l'edificio è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vizzini (CT):

- al foglio n. 80, particella n. 38, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza m² 52, superficie catastale totale m² 51, rendita Euro 107,42, sito in via Regina Elena n. 61, piano T; il predetto bene è censito in testa ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni), e [REDACTED], [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni);

- al foglio n. 80 particella n. 38 sub 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 141, totale escluso aree scoperte m² 134, rendita Euro 411,87, sito in via Regina Elena n. 59, piano T-1-2; il predetto bene è censito in testa ai sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni), e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~) (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni).

Dette particelle erano precedentemente accatastate come particella 38 e successivamente è intervenuta la variazione del 03/12/2019, protocollo CT0601949.

Si riportano nelle seguenti tabelle le caratteristiche catastali dell'immobile:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
80	38	1	C/6	4	m ² 52	Totale: m ² 51	€ 107,42

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
80	38	2	A/2	3	5,5 vani	Totale: m ² 141 Totale escluse aree scoperte: m ² 134	€ 411,87

Si rileva l'esatta rispondenza dei dati specificati nella nota di pignoramento con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Vizzini (CT) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, ai fini della verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, acquisiva la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Vizzini (CT) al foglio n. 80 particella n. 38;
- Attestato del Responsabile del Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Vizzini (CT), in cui si dichiara:

«l'inesistenza di documentazione (concessioni edilizie e/o sanatoria e certificati di abitabilità) relativi all'immobile sito in Vizzini in Via Regina Elena riportato al NCEU al foglio n. 80, part. 38 sub. 1 e sub. 2» e di «procedure amministrative o sanzionatorie in materia urbanistico-edilizia riguardante l'immobile sopra citato».

Il responsabile del Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Vizzini (CT), ~~_____~~ contattato dalla sottoscritta in occasione della richiesta dei documenti, affermava che l'edificio oggetto di stima è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data non sono stati realizzati interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di licenza o concessione edilizia.

Il fabbricato destinato a civile abitazione non è dotato di APE a norma di legge né nazionale né regionale. Per cui la scrivente come indicato nel quesito, ha provveduto a redigere l'attestato che descrive le prestazioni energetiche dell'edificio, risultante essere di Classe Energetica F.

Ispezioni ipotecarie

Dal certificato notarile ventennale, ai sensi della legge 3 agosto 1998 n. 302, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli per il bene soprascritto:

- ISCRIZIONE nn. 40633/9941 del 13/07/2010 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 09/07/2010 ~~_____~~ ~~_____~~ di ~~_____~~ rep. 8072/3072.

A favore di ~~_____~~ di ~~_____~~ per ~~_____~~, con sede a ~~_____~~, C.F. ~~_____~~ (domicilio ipotecario)

eletto in ~~Regina Elena, 59~~, contro ~~Carlo~~, nato a ~~Palermo~~, il ~~12/07/2016~~, C.F. ~~00000000000~~, e ~~Giugliano~~, nata a ~~Palermo~~, C.F. ~~00000000000~~.

Capitale euro 130.000,00 ipoteca 195.000,00 durata 20 anni.

- TRASCRIZIONE nn. 35891/27561 del 26/09/2016 nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania il 12/07/2016, rep. 2751/16.

A favore di ~~Popolare di Reggio Calabria~~, con sede ~~Reggio Calabria~~, C.F. ~~00000000000~~ (domicilio ipotecario eletto in ~~Reggio Calabria~~, contro ~~Carlo~~, nato a ~~Palermo~~ il ~~12/07/2016~~, C.F. ~~00000000000~~, e ~~Giugliano~~, nata a ~~Palermo~~ il ~~12/07/2016~~, C.F. ~~00000000000~~.

Valore dell'immobile sito in Vizzini (CT) in via Regina Elena nn. 59 e 61 riportato al NCEU di Vizzini (CT) al foglio n. 80, particella 38 subb. 1 e 2

L'esperto estimatore, esperiti tutti gli adempimenti necessari, eseguite le ricerche presso gli uffici pubblici competenti, visti lo stato attuale dell'immobile, la conformazione del fabbricato, le dimensioni e la distribuzione dei locali ritiene di potere affermare che l'immobile non è suddivisibile in lotti ma deve essere alienato nella sua totalità.

Il valore di mercato del manufatto è stato calcolato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione all'interno del centro storico;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato, casa unifamiliare a schiera;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- prestazione energetica del fabbricato di classe F;
- stato di manutenzione complessivo dell'immobile.

Tutti questi elementi, in coesistenza alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene sopra menzionato, all'analisi della documentazione

tecnico-urbanistica acquisita e allo stato del mercato sulle compravendite di beni simili a quello stimandó, hanno concorso a determinare il piú probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi sotto indicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

L'esperto estimatore ha condotto una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al piú probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Vizzini (CT) via Regina Elena n.ri 59 e 61, zona B1, semicentrale, in stato conservativo normale e con destinazione ad abitazione di tipo civile, prevede un range che va da un minimo di € 430,00 a un massimo di € 640,00 per superficie lorda e per i box un range che va da un minimo di € 290,00 a un massimo di € 430,00 per superficie lorda; tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di fabbricati con uno stato di conservazione e manutenzione normale. Di fatto uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

Riepilogando, si ha:

- per l'edificio residenziale un valore di mercato O.I.A.T. = $\text{€}/\text{m}^2 (430,00 + 640,00) = \text{€}/\text{m}^2 1.070,00/2 = \text{€}/\text{m}^2 535,00$;
- per il garage un valore di mercato O.I.A.T. = $\text{€}/\text{m}^2 (290,00 + 430,00) = \text{€}/\text{m}^2 720,00/2 = \text{€}/\text{m}^2 360,00$.

A suddetto valore di mercato si applicano poi dei coefficienti correttivi sul costo base che tengano conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegata alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare lo stato di vetustà e di manutenzione di un immobile.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Per quanto riguarda la vetustà, tenuto conto che l'edificio è stato costruito in data anteriore all'anno 1967, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, ritenuto normale, si applica un coefficiente correttivo pari a 1,00.

Si ottengono i seguenti importi:

per l'unità residenziale $\text{€}/\text{m}^2$ $(535,00 \times 1,00) - 30\% = \text{€}/\text{m}^2$ 374,50, arrotondabile a € 400,00 al metro quadrato;

per il garage $\text{€}/\text{m}^2$ $(360,00 \times 1,00) = \text{€}$ 360,00 al metro quadrato.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in $\text{€}/\text{m}^2$ o $\text{€}/\text{m}^3$ di costruzione.

Data la particolare situazione del mercato immobiliare, notevolmente penalizzato dalla crisi economica, la scrivente ha ritenuto maggiormente attendibile il criterio del valore di mercato rilevato dai contratti di compravendita di immobili simili, stipulati in epoca recente nella zona residenziale circostante, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Nel caso in specie, per l'edificio sopra descritto, formato da un'unità con destinazione residenziale e un garage, si ricava un valore medio di mercato di $\text{€}/\text{m}^2$ 400,00.

Mediando i due valori sopra riportati si ottiene:

- per l'unità con destinazione residenziale un valore pari a $\text{€}/\text{m}^2$ $(400,00 + 400,00)/2 = \text{€}/\text{m}^2$ 400,00;
- per il garage un valore pari ad $\text{€}/\text{m}^2$ $(360,00 + 400,00)/2 = \text{€}/\text{m}^2$ 380,00.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili

urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Dunque il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda, con la riduzione nella misura del 30% delle superfici destinate a balconi e terrazze, 35% delle superfici destinate a locali tecnici e con la riduzione del 50% delle superfici destinate a box.

I parametri dimensionali più significativi del bene stimato si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dei vani principali incidenza 100%		
Piano Terra		m ² 8,60
Piano Primo		m ² 60,72
Piano Secondo		m ² 44,22
	Totale	m² 139,05

Superficie delle pertinenze di ornamenti incidenza 30%		
Balcone piano primo	m ² 4,32	m ² 1,30
Terrazzo piano secondo	m ² 17,28	m ² 5,18
	Totale	m² 6,48

Superficie delle pertinenze di servizio incidenza 35%

Locale caldaia e ripostigli p.t. m ² 20,74	m ² 7,26
	Totale m² 7,26

Superficie delle pertinenze di servizio incidenza 60%

Box m ² 28,60	m ² 17,16
	Totale m² 17,16

Tenendo conto che la superficie utile lorda ragguagliata dell'unità destinata a residenza è di m² 152,80 e quella del garage è di m² 17,00 si ottengono i seguenti valori:

$$€/m^2 400,00 \times m^2 152,80 = € 61.120,00;$$

$$€/m^2 380,00 \times m^2 17,00 = € 6.460,00.$$

Sommando si ottiene:

$$€ 61.120,00 + € 6.460,00 = € 67.580,00.$$

Per quanto sopra descritto e riferito, il più probabile valore medio di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore ossia dell'edificio destinato a civile abitazione e del garage siti in Vizzini (CT) via Regina Elena nn. 59 e 61, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vizzini (CT) al foglio di mappa n. 80, particella n. 38 subb. 1 e 2, è pari ad **€ 67.580,00 = da arrotondare ad € 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00).**

SEZIONE II

Identificazione e stima dei terreni ubicati in territorio di Lentini (SR) c/da Torricella - Sigona censiti al N.C.T. di Lentini (SR) al foglio n. 6, particelle nn. 359, 602, 603, 606, 607, 611, 613, 614

Identificazione dei beni

I beni soprascritti si trovano in territorio del Comune di Lentini (SR), a circa km 25 a nord dal centro abitato, occupano un'area pianeggiante ed hanno caratteristiche chimiche, fisiche e agronomiche idonee all'agrumicoltura. I terreni, oggetto di stima, sono annessi ad un'azienda agricola di maggiore estensione ben dotata di servizi e infrastrutture e ben collegata con i centri di commercializzazione del prodotto raccolto. La proprietà del sig. ~~XXXXXXXXXX~~, a cui si accede da un cancello, è raggiungibile percorrendo la Strada Statale n. 417 Catania - Gela o la Strada Provinciale n. 104 Catania - Lentini; in essa sono presenti fabbricati rurali che non sono oggetto della stima.

Il fondo agricolo è servito da una strada privata ampia e interamente asfaltata.

I terreni ricadono nel Consorzio di Bonifica della Piana di Catania. Il Consorzio fornisce acqua per l'irrigazione nei mesi estivi e autunnali. La zona ha una forte vocazione all'agrumicoltura specializzata.

L'insediamento produttivo, confina a sud con la strada privata di proprietà dell'azienda, ad est con la particella n. 730, ad ovest con la particella n. 178, a nord con le particelle nn. 300, 601, 604, 605, 358, 612, 615. I confini tra le particelle pignorate non sono identificabili sul terreno con termini lapidei, lignei o metallici; l'unica recinzione presente separa l'agrumeto dalla strada privata.

La parte interessata dalla stima ha una superficie pari a ha 2,23,90 e l'indirizzo produttivo è esclusivamente agrumicolo, compreso le porzioni di terreno classificati catastalmente anche ad uliveto, censite al foglio n. 6 particelle nn. 611 e 613.

La varietà coltivata è l'arancia "Tarocco" biologica. Le piante, di circa 10-15 anni sono allevate in sesto e si presentano in una condizione vegetativa buona; nella particella n. 359 è stato piantato un nuovo agrumeto che ha sostituito il preesistente.

L'agrumeto è dotato di impianto irriguo a baffo e di fossati di scolo e si trova in buone condizioni vegeto-produttive. Tutta l'area oggetto di stima si presenta bene mantenuta sia nelle parti naturali sia in quelle antropizzate.

I terreni alla data del sopralluogo risultavano occupati e coltivati personalmente dal sig. [REDACTED], come dichiarato dallo stesso alla sottoscritta.

Per meglio visualizzare le caratteristiche tecnico-ambientali del bene è stato effettuato il servizio fotografico durante il sopralluogo del 07/02/2017, allegato alla presente relazione.

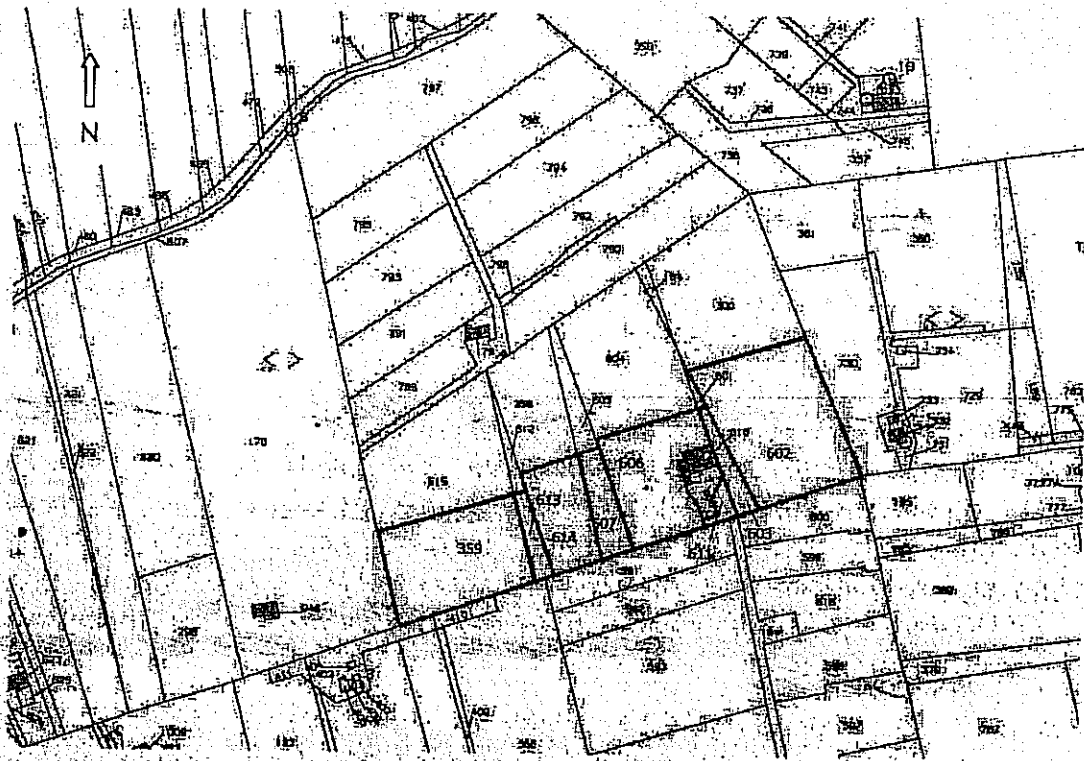
Al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, tutti i terreni soprascritti, «con le inerenti servitù attive e passive, in quanto esistenti, accessioni e pertinenze, con il proporzionale diritto di utenza di acqua irrigua dal Consorzio di Bonifica della Piana di Catania [...]», come scritto nell'atto di acquisto allegato alla presente, sono pervenuti da atto di compravendita Rep. 21829/3518 Notaio [REDACTED] del 10/01/2005 ai nn. 1440/873, da potere [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

La zona dove sorgono i terreni in argomento è indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (SR) come zona "E" - Zona agricola normale, secondo il vigente P.R.G.

Nelle predette zone E (agricole) sono consentite, altresì, interventi produttivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 17/94; per essi insistono i seguenti Vincoli P.A.I.:

- P3 Pericolosità idraulica alta per fenomeni di esondazione del fiume Gornalunga;
- R2 Rischio idraulico medio per fenomeni di esondazione del fiume Gornalunga.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei terreni pignorati è stato riprodotto di seguito lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 6, con evidenziate in giallo le particelle nn. 359, 602, 603, 606, 607, 611, 613, 614.



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 6
con evidenziato in giallo le particelle oggetto della presente consulenza

Confini e dati catastali

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa, i soprascritti beni sono censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Lentini (SR):

- al foglio n. 6, particella n. 359, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 56,73, deduz. F1, reddito dominicale Euro 348,65, reddito agrario Euro 87,90, in ditta [redacted], C.F. [redacted] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); verifica straordinaria del 06/08/1991 in atti dal 09/03/1992 Ist. 63007/91 (n. 12/1/1992);
- al foglio n. 6, particella n. 602, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 70,60, deduz. F1, reddito dominicale Euro 433,90, reddito agrario Euro 109,39, in ditta [redacted] (SR) [redacted], C.F. [redacted] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); frazionamento in atti dal 22/09/1986 (n. 7579);

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567
email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it

- al foglio n. 6, particella n. 603, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 08.80, deduz. F1, reddito dominicale Euro 54,08, reddito agrario Euro 13,63, in ditta [REDACTED] (SR) [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); frazionamento in atti dal 22/09/1986 (n. 7579);
- al foglio n. 6, particella n. 606, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 41.61, deduz. F1, reddito dominicale Euro 255,73, reddito agrario Euro 64,47, in ditta [REDACTED] (SR) [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); frazionamento in atti dal 22/09/1986 (n. 7579);
- al foglio n. 6, particella n. 607, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 12.70, deduz. F1, reddito dominicale Euro 78,05, reddito agrario Euro 19,68, in ditta [REDACTED] (SR) [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); frazionamento in atti dal 22/09/1986 (n. 7579);
- al foglio n. 6, particella n. 611, porz. AA, qualità uliveto, classe 2, superficie are 01.75, reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,54; porz. AB, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 00.81, reddito dominicale Euro 5,65, reddito agrario Euro 1,25; in ditta [REDACTED] (SR) [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); dati derivanti da tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. SR0289107 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 48162.1/2007). Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune;
- al foglio n. 6, particella n. 613, porz. AA, qualità uliveto, classe 2, superficie are 03.20, reddito dominicale Euro 1,49, reddito agrario Euro 0,99; porz. AB, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 02.70, reddito dominicale Euro 18,82, reddito agrario Euro 4,18; in ditta [REDACTED] (SR) [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); dati derivanti da tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. SR0289108 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 48163.1/2007). Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con

Ispezioni ipotecarie

Dal certificato notarile ventennale, ai sensi della legge 3 agosto 1998 n. 302, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli per il bene soprascritto:

- ISCRIZIONE nn. 16458/3380 del 13/07/2010 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 09/07/2010 Notaio [redacted] di [redacted] rep. 18072/3072.

A favore di [redacted] di [redacted] a r.l., con sede a [redacted] C.F. [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted]), contro [redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]; debitore non datore di ipoteca: [redacted], nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

Capitale euro 130.000,00 - durata anni 20- ipoteca euro 195.000,00.

- TRASCRIZIONE nn. 14764/11191 del 16/09/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa il 12/07/2016.

A favore di [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted] e contro [redacted], nato a [redacted].

Valore dell'immobile sito in Lentini (SR) c/da Torricella - Sigona censiti al N.C.T. di Lentini (SR) al foglio n. 6, particelle nn. 359, 602, 603, 606, 607, 611, 613, 614

L'esperto estimatore, esperiti tutti gli adempimenti necessari, nel procedere all'attribuzione di valore, ha considerato le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona dove esso è ubicato, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quanto altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

Tenuto conto dell'omogeneità qualitativa e produttiva del bene da valutare, la stima è determinata considerando l'intero appezzamento sopra descritto come un unico agrumeto a cui applicare lo stesso valore unitario.

I parametri dimensionali più significativi del bene ai fini della stima si evincono dal sottostante prospetto:

Particelle	Superficie	ha are ca
359		56 73
602		70 60
603		08 80
606		41 61
607		12 70
611		01 75 00 81
613		03 20 02 70
614		25 00
	Totale	02 23 90

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi sotto indicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio

L'esperto estimatore ha condotto una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'O.M.I. inquadra i terreni ubicati nel territorio di Lentini (SR) nella Regione Agraria n. 4, denominata "Piana di Lentini", e stima, per l'anno 2011 (non esistono valutazioni più recenti), un Valore Medio Agricolo per gli agrumeti pari ad €/ha 38.500,00. Il V.A.M. rappresenta la media dei valori assunti dall'agrumeto nei diversi stadi produttivi e tiene conto di una composizione media dell'agrumeto per quanto riguarda specie e varietà.

2) Metodo sintetico comparativo

Il metodo della stima sintetica si basa sulla comparazione di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche in riferimento alla natura, all'ubicazione

ed alle potenzialità produttive simili all'immobile oggetto di stima. È stata così effettuata un'indagine allo scopo di determinare il prezzo di mercato di beni simili, venduti nel territorio di Lentini (SR), Regione Agraria n. 4, negli ultimi anni. Nella soprascritta area il valore di mercato di terreni a destinazione agricola è di circa €/ha 25.000,00.

Sulla base di quanto esposto, la sottoscritta ritiene lecito determinare la media tra i risultati ottenuti pervenendo così all'identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo. Il prezzo di mercato dei terreni pignorati, precedentemente descritti, scaturisce dalla combinazione dei due metodi utilizzati, tenendo in considerazione le caratteristiche tecnico-economiche attuali del bene stesso.

Mediando i due valori sopra riportati si ottiene:

$$\text{€/ha } (38.500,00 + 25.000,00) : 2 = \text{€/ha } 31.750,00$$

Tenendo conto che la superficie totale dei terreni interessati alla stima è pari a ha 02.23.90, applicando il valore precedentemente calcolato, si ottiene:

$$\text{€/ha } 31.750,00 \times \text{ha } 02.23.90 = \text{€ } 71.088,25$$

Per quanto sopra descritto e riferito, il più probabile valore medio di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore ossia dei terreni ubicati in territorio di Lentini (SR) c/da Torricella - Sigona, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio di mappa n. 6, particelle nn. 359, 602, 603, 606, 607, 611, 613, 614 è pari ad **€ 71.088,25 = da arrotondare ad € 71.000,00 (diconsi euro settantunomila/00).**

CONCLUSIONI

La scrivente ritiene di potere affermare, per tutto quanto sopra esposto, che relativamente all'edificio sito in Vizzini (CT) via Regina Elena nn. 59 e 61:

- Il bene è conforme agli strumenti edilizi e urbanistici vigenti;
- è presente l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- I titoli di proprietà sono gravati da iscrizioni e trascrizioni;
- Il valore del bene stimato è pari complessivamente ad € 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00).

relativamente ai terreni ubicati in territorio di Lentini (SR) c/da Torricella - Sigona:

- è presente l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- i titoli di proprietà sono gravati da iscrizioni e trascrizioni;
- Il valore del bene stimato è pari complessivamente a € 71.000,00 (diconsi euro settantunomila/00).

L'esperto estimatore, con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ~~XXXXXXXXXX~~ per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 03-03-2017

Con osservanza

l'esperto estimatore
arch. Patrizia Carnazzo

