



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa
Tel.: 0931 1757674 - Cell.: 338 5724393
e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it
www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 364/1997

Promossa da ELROND NPL S.R.L.
GIA' FINANZIARIA SAN GIACOMO
Nei confronti di [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Alessia Romeo

Siracusa, 14/07/2022

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

LUTRI ALESSANDRO
LUTRI ALESSANDRO
CONAFPEC
2.5.4 - P.OM. asc. 398
DOTTORE AGRONOMO
ALESSANDRO
RSA 201115

Tribunale di Siracusa -- Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 364/1997
Integrazione alla relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 35c21a17f46b816





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Indice

Premessa.....	3
Risposta al quesito	3
Chiarisca se sia possibile formare un lotto avente ad oggetto le sole particelle in piena proprietà del debitore esecutato.....	3
Conclusioni.....	6
Note conclusive.....	6

Pagina 2 di 6

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)
Tel.: 0931.1757674 - Cell: 338.5724393
e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it
P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W
www.progettareinverde.com

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 364/1997
Integrazione alla relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 35c21a17f46b816





Premessa

Con provvedimento del 28/06/2022, notificato allo scrivente a mezzo PEC del 29/06/2022, la S.V. Ill.ma Dott.ssa Alessia Romeo, disponeva il richiamo dello scrivente esperto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, già nominato con provvedimento del 01/07/2017 dalla Dott.ssa Chiara Salamone e giuramento del 05/07/2017, al fine di depositare una relazione integrativa nella quale venisse chiarito se fosse possibile formare un lotto avente ad oggetto le sole particelle in piena proprietà del debitore esecutato, considerato che nella relazione di stima depositata il 17/05/2018, il lotto A comprendeva particelle sia di cui è pieno proprietario il debitore esecutato sia particelle di cui ne è proprietario in parte.

Invitava lo scrivente a depositare tale integrazione entro il 25/09/2022.

Risposta al quesito

Chiarisca se sia possibile formare un lotto avente ad oggetto le sole particelle in piena proprietà del debitore esecutato

Esaminata la relazione di stima, emerge che il lotto A è formato dalle seguenti particelle:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie
Buccheri	Terreni	1	7	Fabb. RURale	00.01.65
Buccheri	Terreni	1	26	Agrumeto	02.15.33
Buccheri	Terreni	1	62	Seminativo	00.00.35
Buccheri	Terreni	1	326	Agrumeto	00.00.21
Buccheri	Terreni	1	327	Agrumeto	02.43.95
Buccheri	Terreni	1	391	Agrumeto	04.09.78
Francofonte	Terreni	49	158	Agrumeto	00.19.37
Francofonte	Terreni	49	159	Agrumeto	00.00.32
Francofonte	Terreni	49	293	Agrumeto	00.30.05
Francofonte	Terreni	49	525 – AA	Pascolo	00.00.03
Francofonte	Terreni	49	525 – AB	Agrumeto	00.00.87
Francofonte	Terreni	52	106 – AA	Agrumeto	01.85.71
Francofonte	Terreni	52	106 – AB	Pascolo arborato	00.03.29

Pagina 3 di 6





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Francofonte	Terreni	52	120 – AA	Agrumeto	00.00.33
Francofonte	Terreni	52	120 – AB	Pascolo arborato	00.03.27
Francofonte	Terreni	52	121 – AA	Incolto sterile	00.00.20
Francofonte	Terreni	52	121 – AB	Agrumeto	00.01.00
Francofonte	Terreni	54	353	Agrumeto	00.29.80
Francofonte	Terreni	54	354	Agrumeto	00.46.30
Francofonte	Terreni	54	1179	Agrumeto	00.80.70
Francofonte	Terreni	54	1180	Agrumeto	00.18.80
Francofonte	Terreni	47	3	Agrumeto	00.01.63
Francofonte	Terreni	47	4	Agrumeto	00.18.81
Francofonte	Terreni	47	367 (ex 81)	Agrumeto	00.83.73
Francofonte	Terreni	47	368 (ex 81)	Agrumeto	00.02.10
Francofonte	Terreni	47	5	Fabbricato rurale	00.00.42
Francofonte	Terreni	47	351 (ex 1)	Agrumeto	00.08.10
Francofonte	Terreni	47	356 (ex 50)	Seminativo arborato	00.01.40
Francofonte	Terreni	47	353 (ex 1)	Agrumeto	00.27.81
Totale LOTTO A					14.35.31

Le particelle di cui è pieno proprietario il debitore esecutato, sono tutte quelle riportate nella soprastante tabella, ad eccezione delle particelle ricadenti nel Comune di Francofonte al foglio 47.

Sempre nel corso della propria relazione di stima, lo scrivente riportava che le particelle indivise e di cui è proprietario solamente in parte il debitore, sono costituite da agrumeto in buono stato vegetativo e che la particella 5 è un fabbricato diruto non in regola urbanisticamente, per cui nel calcolo del valore totale del lotto, decurtava i costi per la sua demolizione.

Dovendo quindi rispondere se sia possibile formare un lotto esclusivamente con le sole particelle in piena proprietà del debitore esecutato, è possibile affermare che non si vedono condizioni ostative per la formazione di tale lotto.0

Appare però opportuno determinare il valore del nuovo lotto, che possiamo chiamare lotto A1, poiché derivante dal lotto A, sulla base di quanto già riportato sulla propria relazione del 2018.

Il lotto A1 è dunque costituito dalla seguenti particelle catastali:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie
Buccheri	Terreni	1	7	Fabb. Rurale	00.01.65
Buccheri	Terreni	1	26	Agrumeto	02.15.33
Buccheri	Terreni	1	62	Seminativo	00.00.35

Pagina 4 di 6

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)
Tel.: 0931.1757674 - Cell: 338.5724393
e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it
P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W
www.progettareinverde.com

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 364/1997

Integrazione alla relazione di stima
Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 35c21a17ff4d881b





Dott. Alessandro Lutri – Agronomo

Buccheri	Terreni	1	326	Agrumeto	00.00.21
Buccheri	Terreni	1	327	Agrumeto	02.43.95
Buccheri	Terreni	1	391	Agrumeto	04.09.78
Francofonte	Terreni	49	158	Agrumeto	00.19.37
Francofonte	Terreni	49	159	Agrumeto	00.00.32
Francofonte	Terreni	49	293	Agrumeto	00.30.05
Francofonte	Terreni	49	525 – AA	Pascolo	00.00.03
Francofonte	Terreni	49	525 – AB	Agrumeto	00.00.87
Francofonte	Terreni	52	106 – AA	Agrumeto	01.85.71
Francofonte	Terreni	52	106 – AB	Pascolo arborato	00.03.29
Francofonte	Terreni	52	120 – AA	Agrumeto	00.00.33
Francofonte	Terreni	52	120 – AB	Pascolo arborato	00.03.27
Francofonte	Terreni	52	121 – AA	Incolto sterile	00.00.20
Francofonte	Terreni	52	121 – AB	Agrumeto	00.01.00
Francofonte	Terreni	54	353	Agrumeto	00.29.80
Francofonte	Terreni	54	354	Agrumeto	00.46.30
Francofonte	Terreni	54	1179	Agrumeto	00.80.70
Francofonte	Terreni	54	1180	Agrumeto	00.18.80
Totale LOTTO A1					12.91.31

Il valore del lotto A era pari a € 570.807,23 che comprendeva anche il valore dell'area di sedime del fabbricato di particella 5, foglio 47. Al valore lordo del lotto A erano stati detratti i costi per la demolizione del fabbricato non in regola urbanisticamente (particella 5, foglio di mappa 47 del Comune di Francofonte), ottenendo un valore finale di € 569.286,15, poi approssimato ad € 569.000,00.

Per ottenere il valore del nuovo lotto A1 in piena proprietà del debitore esecutato, occorre detrarre dal valore del lotto A, al lordo della decurtazione per la demolizione del fabbricato di particella 5 che è di proprietà solamente per i $\frac{3}{4}$ del debitore esecutato e dunque non rientra in tale nuovo lotto, il valore delle particelle del foglio 47 del Comune di Francofonte.

Lo scrivente ha già riportato sopra che trattasi di agrumeto in buono stato vegetativo, al quale aveva dato un valore, sulla base delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a €/ha 32.000,00 e che il valore della sola area di sedime del fabbricato di particella 5 era pari ad € 226,80

La superficie di tale agrumeto al momento della stima era pari ad 1,4358 ettari.

Quindi il più probabile valore di mercato del nuovo lotto A1 di proprietà per intero del debitore

Pagina 5 di 6





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

esecutato, al momento della stima, era pari a:

€ 570.807,23 - € 226,80 - (€/ha 32.000,00 x 1,4358 ha) = € 524.634,83 valore che può essere approssimato ad € 520.000,00 (eurocinquecentoventimila/00).

Conclusioni

E' possibile formare un nuovo lotto avente ad oggetto le sole particelle in piena proprietà del debitore esecutato.

Tale nuovo lotto viene definito come lotto A1 ed il suo più probabile valore di mercato al momento del deposito della relazione di stima era pari ad € 524.634,83 valore che può essere approssimato ad € 520.000,00 (eurocinquecentoventimila/00).

Note conclusive

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale integrativo composto da n.6 pagine. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Siracusa, 14/07/2022

L'esperto nominato

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*



Pagina 6 di 6

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)
Tel.: 0931.1757674 - Cell: 338.5724393
e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it
P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W
www.progettareinverde.com

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 364/1997
Integrazione alla relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 35c21a17f4d8b866

