

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 7/2010 R.G.E. promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. contro *debitore esecutato*. - **Relazione integrativa** -

I) PREMESSA

All'udienza del 17 marzo 2025 " ... Il GE, AUTORIZZA l'esperto a rendere i chiarimenti richiesti dal GE e dalle parti, mediante il deposito della relazione integrativa con la rettifica della stima dei beni. CONFERISCE all'esperto anche l'incarico integrativo di stimare il canone congruo dell'immobile al piano rialzato, lotto 5, del relativo garage e dei terreni ...".

II) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

I. rettifica della stima dei beni

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Il compendio immobiliare pignorato, rilevato dalle visure catastali e dagli estratti di mappa richiesti all'Agenzia del Territorio di Catania (**all.1**), dagli estratti di mappa con particelle evidenziate (**all.2**) e dalle sovrapposizioni catastali su ortofoto (**all.3**), è il seguente:

1) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, contrada S. Maria

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 13, particella 833**, agrumeto, classe 1, superficie 186 m², redd. dom. € 9,56, redd. agr. € 2,98, intestato a ... proprietà ½ ciascuno;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 13, particella 592**, agrumeto, classe 1, superficie 244 m², redd. dom. € 12,54, redd. agr. € 3,91, intestato a ... proprietà 1/3 ciascuno;

2) fabbricati ubicati nel Comune di Palagonia, via Degli Orti, via Delle Lagune

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 2**, via degli Orti n.3, cat. C/6, classe 3, piano T, consistenza 25 m², superficie totale 31 m², rendita € 61,97, intestato a ... proprietà per ½ ciascuno;

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 3**, via delle Lagune, cat. C/2, classe 2, piano T, consistenza 21 m², superficie totale 28 m², rendita € 47,72, intestato a ... proprietà per ½ ciascuno;

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 4**, via delle Lagune, cat. C/2, classe 2, piano T, consistenza 62 m², superficie totale 75 m², rendita € 140,89, intestato a ... proprietà per ½ ciascuno;

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 5**, via degli Orti n.1, cat. A/3, classe 4, piano 1, consistenza 4 vani, superficie totale 106 m², rendita € 227,24, intestato a ... proprietà per ½ ciascuno;

-) **immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 7**, via degli Orti n.1, cat. A/3, classe 4, piano 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 104 m², superficie totale escluse aree scoperte 90 m², rendita € 255,65, intestato a ... proprietà per ½ ciascuno;

3) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, contrada Lago

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particella 5**, agrumeto, classe 2, superficie 88 m², redd. dom. € 3,95, redd. agr. € 1,23, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particella 1167**, agrumeto, classe 2, superficie 4.157 m², redd. dom. € 144,92, redd. agr. € 57,97, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particella 1168**, agrumeto, classe 2, superficie 72 m², redd. dom. € 2,51, redd. agr. € 1,00, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

4) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Monaci/Calacione

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 3, particella 217**, è stato soppresso con frazionamento del 13/02/2019, pratica n. CT0020461 in atti dal 13/02/2019 (n.20461.1/2019),

ed ha originato le particelle 776-777-778.

-) **particella 776**, agrumeto, classe 1, superficie 4.775 m², redd. dom. € 192,78, redd. agr. € 63,85, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **particella 777**, agrumeto, classe 1, superficie 261 m², redd. dom. € 10,58, redd. agr. € 3,50, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **particella 778**, agrumeto, classe 1, superficie 14 m², redd. dom. € 0,57, redd. agr. € 0,19, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

5) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Canneto

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particella 50**, agrumeto, classe 2, superficie 3.100 m², redd. dom. € 84,05, redd. agr. € 36,02, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particella 51**, agrumeto, classe 2, superficie 1.400 m², redd. dom. € 37,96, redd. agr. € 16,27, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particella 372**, agrumeto, classe 2, superficie 5.767 m², redd. dom. € 207,00, redd. agr. € 67,01, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particella 373**, agrumeto, classe 2, superficie 3.823 m², redd. dom. € 103,66, redd. agr. € 44,42, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particella 378**, agrumeto, classe 2, superficie 1.200 m², redd. dom. € 32,54, redd. agr. € 13,94, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particella 379**, agrumeto, classe 2, superficie 2.400 m², redd. dom. € 86,15, redd. agr. € 27,89, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1;

-) **immobile censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particella 380**, agrumeto, classe 2, superficie 2.400 m², redd. dom. € 65,07, redd. agr. € 27,89, intestato a ... nuda proprietà 1/4 ciascuno, e ... usufrutto per 1/1.

Descrizione del compendio pignorato

1) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 13, particelle 833-592

Trattasi di una stradella della superficie complessiva di 430 m², ubicata in contrada S. Maria del territorio di Palagonia che consente l'accesso all'immobile identificato con la particella 794, di proprietà di terzi. La stradella confina a Nord, Sud ed Ovest con proprietà di terzi, e ad Est con la Strada Provinciale 25I.

La porzione di stradella identificata con la particella 833 è intestata ai signori Catena Antonio e Catena Salvatore, proprietà ½ ciascuno, invece la porzione di stradella identificata con la particella 592, è intestata ai signori ... proprietà 1/3 ciascuno.

2) fabbricati ubicati nel Comune di Palagonia, via Degli Orti, via Delle Lagune

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 2.

Trattasi di un garage facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato tra la via Degli Orti e via Delle Lagune. Il garage ha accesso dalla via Degli Orti n.3. Confina con via Degli Orti, con il sub. 3 (magazzino), con via Delle Lagune e con il sub. 1 (vano scala BCNC).

Il garage è posto al piano terra ed ha accesso mediante porta in ferro a quattro ante. Il garage computa una superficie catastale di m² 31,00, e una superficie calpestabile di m² 25,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su planimetria catastale.

Il garage ha pavimento in scaglette di marmo e le pareti e il soffitto sono provvisti di intonaco. L'unità immobiliare è dotata di impianto di illuminazione e di impianto idrico. Mediante una porta in legno si accede al sub. 1 (vano scala BCNC). Il garage è in discrete condizioni di

manutenzione e conservazione.

Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 3.

Trattasi di un magazzino/deposito facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato in via Delle Lagune. Confina con il sub. 2 (garage), con il sub. 4 (magazzino) e con via Delle Lagune.

Il magazzino è posto al piano terra ed ha accesso dalla via Delle Lagune, mediante porta in ferro a due ante. Il magazzino/locale computa una superficie catastale di m² 28,00, e una superficie calpestabile di m² 21,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su planimetria catastale.

Il magazzino ha piano pavimentale in battuto di cemento e le pareti e il soffitto sono sprovviste di intonaco. L'unità immobiliare in parte è occupata da alcune vasche di accumulo acqua, e presumibilmente è utilizzato come locale al servizio dell'intero immobile. Il magazzino è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 4.

Trattasi di un magazzino facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato in via Delle Lagune. Confina con il sub. 1 (vano scala BCNC), con via C. Fagone, con via Garibaldi e con il sub. 3 (magazzino).

Il magazzino/deposito è posto al piano terra ed ha accesso dalla via Delle Lagune, mediante porta in ferro a due ante. Il magazzino computa una superficie catastale di m² 75,00, e una superficie calpestabile di m² 62,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su planimetria catastale.

Il magazzino ha piano pavimentale in battuto di cemento e le pareti e il soffitto sono provviste di intonaco. L'unità immobiliare è composta da tre vani di cui il primo è utilizzato come garage, mentre gli altri due, ubicati nel sottoscala, sono uno utilizzato come deposito ed uno è

utilizzato come locale caldaia. All'interno del magazzino/deposito è stato realizzato un piccolo vano al cui interno è collocato il serbatoio della caldaia. Il magazzino/deposito è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, in quanto all'interno del magazzino è stato realizzato un piccolo vano, configurando pertanto una diversa distribuzione degli spazi interni.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 5.

Trattasi di un'abitazione facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato in via Degli Orti n.1. Confina con il sub. 1 (vano scala BCNC), con il sub. 2, con via C. Fagone e con via Garibaldi.

L'abitazione è posta al piano primo (rialzato) ed ha accesso dal vano scala (sub.1), mediante porta in legno a due ante. L'abitazione computa una superficie catastale di m² 106,00, e una superficie calpestabile di m² 72,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su planimetria catastale.

L'abitazione è composta da un disimpegno, una cucina, un salone, una camera da letto e da un piccolo bagno. L'abitazione ha piano pavimentale in parte con pavimento in marmo ed in parte con mattoni in scaglietta di marmo, le pareti in parte sono tinteggiate ed in parte sono rivestite con carta da parati in pessimo stato, i soffitti sono tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio e serranda in plastica. Il bagno ha piano pavimentale con piastrelle in monocottura e pareti rivestite con piastrelle ceramiche. L'abitazione è provvista di impianto elettrico, impianto idrico e impianto fognario, sono altresì presenti tre pompe di calore.

L'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

-) immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 7.

Trattasi di un'abitazione facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in

Palagonia, ubicato in via Degli Orti n.1. Confina con via Degli Orti, via C. Fagone, via Garibaldi e via Delle Lagune.

L'abitazione è posta al piano secondo ed ha accesso dal vano scala (sub.1), mediante porta in legno. L'abitazione computa una superficie catastale di m² 104,00, e una superficie calpestabile di m² 69,00 circa. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito su planimetria catastale.

L'abitazione è composta da un disimpegno, un ripostiglio, una cucina, una lavanderia, due camere da letto, di cui una collegata ad una terrazza, un wc collocato sul vano scala. L'unità immobiliare è dotata di due balconi, uno con affaccio sulla via Degli Orti, via Delle Lagune e via Garibaldi, ed uno con affaccio sulla via delle Lagune. I balconi hanno piano pavimentale con mattoni in scaglie di marmo, e computano complessivamente una superficie di m² 15,00 circa. La terrazza ha piano pavimentale con mattoni in scaglie di marmo, e computa complessivamente una superficie di m² 73,00 circa.

L'abitazione ha piano pavimentale con mattoni in scaglietta di marmo, le pareti in parte sono tinteggiate ed in parte sono rivestite con carta da parati in pessimo stato, i soffitti sono tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con scuri in legno. Il bagno ha piano pavimentale e pareti rivestite con piastrelle ceramiche. L'abitazione è provvista di impianto elettrico, impianto idrico e impianto fognario.

L'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

3) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, contrada Lago, censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particelle 5-1167-1168.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 4.317 m², sito in contrada Lago del territorio di Palagonia.

La sua configurazione è data da un solo corpo di forma regolare, ed ha accesso dalla Strada Comunale "Zappelli", mediante stradella a fondo naturale. Confina a Nord e a Sud con proprietà

di terzi, ad Est con la Strada Comunale “Zappelli”, e ad Ovest con la SB 24.

Il fondo è posto ad una altitudine di metri 72 s.l.m. circa ed ha giacitura pianeggiante. Il clima della zona è del tipo temperato, tipico dell'entroterra siciliano. Il fondo è in parte recintato con muretto in blocchi di tufo e soprastanti paletti di ferro e rete metallica, ed in parte è privo di recinzione.

L'appezzamento di terreno è coltivato ad agrumeto, in discreto stato vegetativo, con la presenza di circa 180 piante di agrumi delle cultivar “Tarocco Gallo” e “Tarocco Nucellare”, dell'età apparente di anni 80 circa, con sesto d'impianto di metri 5,00 x 5,00. L'agrumeto è dotato di impianto di irrigazione a baffo sottochioma, con condotte interrate in PVC e in PE.

La dotazione idrica del fondo è assicurata da un pozzo trivellato presente nell'appezzamento di terreno.

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 5, è intestato ai signori ... quali nudi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno, e alla signora ... quale usufruttuaria per la quota di 1/1. Invece, l'appezzamento di terreno identificato con le particelle 1167 e 1168, è intestato ai signori ... quali nudi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno, e alla signora ... quale usufruttuaria per la quota di 1/1.

4) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Monaci/Calacione, censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 3, particella 217.

Lo scrivente, fa rilevare che la particella 217 è stata soppressa con frazionamento del 13/02/2019, pratica n. CT0020461 in atti dal 13/02/2019 (n.20461.1/2019), ed ha originato le particelle ***776-777-778.***

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 5.030 m², sito in contrada Monaci del territorio di Mineo.

La sua configurazione è data da un solo corpo di forma regolare, ed ha accesso dalla SB 24, mediante stradella a fondo naturale che ricade sulla particella 440 di proprietà di terzi.

Confina a Nord, ad Est e ad Ovest con proprietà di terzi, e a Sud con la SB 24.

Il fondo è posto ad una altitudine di metri 69 s.l.m. circa ed ha giacitura pianeggiante. Il clima della zona è del tipo temperato, tipico dell'entroterra siciliano. Il fondo non è recintato.

L'appezzamento di terreno non è coltivato, ed in sede di sopralluogo è stata osservata la presenza di vegetazione spontanea.

L'appezzamento di terreno identificato con le particelle 776-777-778, è intestato ai signori ... quali nudi proprietari per la quota di 1/4 ciascuno, e alla signora ... quale usufruttuaria per la quota di 1/1.

5) appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Canneto, censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particelle 50-51-372-373-378-379-380.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 20.090 m², sito in contrada Canneto del territorio di Mineo.

La sua configurazione è data da un solo corpo di forma irregolare, ed ha accesso dalla a SB 24, mediante stradella interpodereale a fondo naturale. Confina a Nord, a Sud e ad Ovest con proprietà di terzi, ad Est con la SB 24.

Il fondo è posto ad una altitudine di metri 72 s.l.m. circa ed ha giacitura pianeggiante. Il clima della zona è del tipo temperato, tipico dell'entroterra siciliano. Il fondo è in parte recintato con muretto in blocchi di tufo e soprastanti paletti di ferro e rete metallica, ed in parte è privo di recinzione.

L'appezzamento di terreno è coltivato ad agrumeto, in buono stato vegetativo, con la presenza di circa 1000 piante di agrumi delle cultivar "Tarocco Gallo" e "Tarocco Comune", dell'età apparente di anni 60 circa, con sesto d'impianto di metri 5,00 x 5,00. L'agrumeto è dotato di impianto di irrigazione a baffo sottochioma, con condotte interrate in PVC e in PE.

Stima del compendio pignorato e formazion lotti di vendita

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla

base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. procederà alla sua valutazione prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore dei terreni, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, la banca dati dei valori fondiari del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) (*all.4*), e i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate (*all.5*).

Per la determinazione del valore dei fabbricati, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, i valori immobiliari dichiarati forniti dall'Agenzia del Territorio (*all.6*), nonché i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*all.7*).

Lotto 1

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 13, particelle 833-592

Stradella della superficie complessiva di 430 m², ubicata in contrada S. Maria del territorio di Palagonia che consente l'accesso all'immobile identificato con la particella 794, di proprietà di terzi.

Considerato che il bene ricade in un'areale con indirizzo produttivo ad agrumeto, considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo ad agrumeto è di €/ha 36.000,00, considerato che la particella 592 è di proprietà dei debitori eseguiti per la quota

di 1/3 (1/6 ciascuno) il valore del fondo viene decurtato del 70%, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$\text{€}/\text{ha } 36.000,00 - 70\% = \text{€}/\text{ha } 10.800,00$$

$$\text{ha } 0.04.30 \times \text{€ } 10.800,00 = \text{€ } 464,40$$

LOTTO 2

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 2.

Garage facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato tra la via Degli Orti e via Delle Lagune, con accesso dalla via Degli Orti n.3, della superficie catastale di m² 31,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/m² 430,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$\text{m}^2 31,00 \times \text{€}/\text{m}^2 430,00 = \text{€ } 13.330,00$$

LOTTO 3

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 3.

Magazzino facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato in via Delle Lagune, della superficie catastale di m² 28,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/m² 290,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$\text{m}^2 28,00 \times \text{€}/\text{m}^2 290,00 = \text{€ } 8.120,00$$

LOTTO 4

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 4.

Magazzino facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato in via Delle Lagune, della superficie catastale di m² 75,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/m² 290,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$\text{m}^2 75,00 \times \text{€/m}^2 290,00 = \text{€ } 21.750,00$$

LOTTO 5

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 5.

Unità immobiliare posta al piano primo (rialzato) facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato in via Degli Orti n.1, della superficie catastale di m² 106,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/m² 330,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$\text{m}^2 106,00 \times \text{€/m}^2 330,00 = \text{€ } 34.980,00$$

LOTTO 6

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 7.

Trattasi di un'abitazione facente parte di un edificio adibito a civili abitazioni, sito in Palagonia, ubicato in via Degli Orti n.1, della superficie catastale di m² 104,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, l'unità immobiliare si valuta a €/m² 330,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$\text{m}^2 104,00 \times \text{€/m}^2 330,00 = \text{€ } 34.320,00$$

LOTTO 7

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, contrada Lago, censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particelle 5-1167-1168.

Appezzamento di terreno della superficie complessiva di 4.317 m², sito in contrada Lago del territorio di Palagonia.

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo ad agrumeto è di €/ha 36.000,00, il più probabile valore di mercato è:

$$\text{ha } 0.43.17 \times \text{€ } 36.000,00 = \text{€ } 15.541,20$$

LOTTO 8

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Monaci/Calacione, censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 3, particella 217.

Appezzamento di terreno della superficie complessiva di 5.030 m², sito in contrada Monaci/Calacione del territorio di Mineo.

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo a seminativo irriguo è di €/ha 9.000,00, il più probabile valore di mercato è:

$$\text{ha } 0.50.30 \times \text{€ } 9.000,00 = \text{€ } 4.527,00$$

LOTTO 9

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Canneto, censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particelle 50-51-372-373-378-379-380.

Appezzamento di terreno della superficie complessiva di 20.090 m², sito in contrada Canneto del territorio di Mineo.

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo ad agrumeto è di €/ha 34.000,00, il più probabile valore di mercato è:

$$\text{ha } 2.00.90 \times \text{€ } 34.000,00 = \text{€ } 68.306,00$$

Il valore complessivo del compendio pignorato, ammonta a:

$$\text{€ } (464,40 + 13.330,00 + 8.120,00 + 21.750,00 + 34.980,00 + 34.320,00 + 15.541,20 + 4.527,00 + 68.306,00) = \text{€ } 201.338,60$$

2. stimare il canone congruo dell'immobile al piano rialzato, lotto 5, del relativo garage e dei terreni.

Lotto 5

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 5.

Per la determinazione del canone di locazione dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, subalterno 5, il CTU ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*all. 7*).

Si rappresenta che il canone di locazione mensile, praticato nella zona oscilla da €/m² 1,1 ad €/m² 1,4, pertanto la media aritmetica dei valori sopra indicati è pari a €/m² 1,25.

Considerato che l'immobile ha una superficie di m² 106,00, il canone di locazione mensile è pari a:

€/m² 1,25 x m² 106,00 = **€ 132,50 (canone di locazione mensile).**

Lotto 2

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, sub. 2.

Per la determinazione del canone di locazione dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2223, subalterno 2, il CTU ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*all. 7*).

Si rappresenta che il canone di locazione mensile, praticato nella zona oscilla da €/m² 1,6 ad €/m² 2,4, pertanto la media aritmetica dei valori sopra indicati è pari a €/m² 2,00.

Considerato che l'immobile ha una superficie di m² 31,00, il canone di locazione mensile è pari a:

€/m² 2,00 x m² 31,00 = **€ 62,00 (canone di locazione mensile).**

Lotto 7

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, contrada Lago, censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particelle 5-1167-1168.

Per la determinazione del canone di affitto dell'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, contrada Lago, censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particelle 5-1167-1168, della superficie complessiva di 4.317 m², il CTU ha tenuto conto delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche del fondo e delle rilevazioni effettuate dall'INEA "Istituto Nazionale di Economia Agraria" (*all.8*).

Si rappresenta che il canone d'affitto annuo praticato nella zona per fondi coltivati ad agrumeto oscilla da €/ha 900,00 ad €/ha 1.300,00, e pertanto la media aritmetica tra i valori sopra indicati è pari a €/ha 1.100,00.

Tenuto conto che l'agrumeto si estende su una superficie di 4.317 m², il canone di affitto annuo è pari ad €/ha 1.100,00 x ha 0.43.17 = € **474,87**.

LOTTO 8

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Monaci/Calacione, censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 3, particella 217.

Per la determinazione del canone di affitto dell'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Palagonia, contrada Monaci/Calacione, censito al N.C.T. del Comune di Palagonia, foglio 3, particella 217, della superficie complessiva di 5.030 m², il CTU ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo e delle rilevazioni effettuate dall'INEA "Istituto Nazionale di Economia Agraria" (*all.8*).

Si rappresenta che il canone d'affitto annuo praticato nella zona per fondi coltivati ad indirizzo produttivo a seminativo irriguo oscilla da €/ha 1.000,00 ad €/ha 1.500,00, e pertanto la media aritmetica tra i valori sopra indicati è pari a €/ha 1.250,00.

Tenuto conto che l'agrumeto si estende su una superficie di 5.030 m², il canone di affitto annuo è pari ad €/ha 1.250,00 x ha 0.50.30 = € **628,75**.

LOTTO 9

appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Canneto, censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particelle 50-51-372-373-378-379-380.

Per la determinazione del canone di affitto dell'appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Mineo, contrada Canneto, censito al N.C.T. del Comune di Mineo, foglio 6, particelle 50-51-372-373-378-379-380, della superficie complessiva di 20.090 m², il CTU ha tenuto conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo e delle rilevazioni effettuate dall'INEA "Istituto Nazionale di Economia Agraria" (*all.8*).

Si rappresenta che il canone d'affitto annuo praticato nella zona per fondi coltivati ad agrumeto oscilla da €/ha 900,00 ad €/ha 1.300,00, e pertanto la media aritmetica tra i valori sopra indicati è pari a €/ha 1.100,00.

Tenuto conto che l'agrumeto si estende su una superficie di 20.090 m², il canone di affitto annuo è pari ad €/ha 1.100,00 x ha 2.00.90 = € **2.209,90**.

IV) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n.17 pagine e n. 8 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Si allega:

- All.1, visure catastali ed estratti di mappa;
- All.2, estratti di mappa con particelle evidenziate
- All.3, sovrapposizione catastale su ortofoto;
- All.4, stralcio banca dati dei valori del CREA;
- All.5, estratto valori agricoli medi Agenzia delle Entrate;
- All.6, valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate;
- All.7, valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- All.8, valori canonici annui di affitto INEA.

Caltagirone, 30 aprile 2025

Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Cascone