



David Bono  
Agronomo

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Oggetto: Procedura N° 339/1992 R.G. Es. Imm.**

**G.E.I Dott.ssa Chiara Salamone**

**C.T.U. Dott. Agr. David Bono**





David Bono  
Agronomo

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Chiara Salamone, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 25.07.2017, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U., per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

### **Mandato del giudice**

il Giudice dispone che l'esperto;

**1. CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

**2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

### **3. PROVVEDA:**

**I.** all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

**II.** all'accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di





modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

**III.** alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;

**REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

**I** L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto; mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

**II.** una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

**III.** l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

**IV.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale; gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti





demaniali (es, servitù pubbliche);

**V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:**

*i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)*

*e altre trascrizioni:*

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante*

*decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*





- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**VI.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

**VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

**VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione





o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo; ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. Il lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre si delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co.. III e seguenti' del d.lgs, 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004" fatto salvo quanto disposto ,al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati Isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, 'il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; .f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**IX.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;





- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.

**X.** nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti commodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

**XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



**5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo; ,
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;



**6. DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita [a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;

**7. INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà bre-





ve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e  
comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti. allegli in ogni  
caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**8. RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di  
difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;

**9. RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in  
ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le ope-  
razioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti  
da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relati-  
va richiesta e l'eventuale riscontro.

\*\*\*\*\*



Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto contattava, a mezzo pec l'avv. Luca Bianchi nella qualità di custode e delegato alla vendita per effettuare l'accesso peritale al compendio pignorato.

Il custode ha provveduto a far accedere il sottoscritto C.T.U. al compendio pignorato tramite n° 3 sopralluoghi.

Con i primi due sopralluoghi effettuati in data 12 e 13 Gennaio 2018, il C.T.U. ha periziato gli immobili di cui alle p.lle 495 sub 1 - 2 - 3 - 4 (abitazione - garage - bottega) del F.M. 67 del Comune di Lentini, il magazzino in Lentini (SR) Via Campania n.2-4, in Catasto Fg.59 part.162 (oggi in Catasto al F.M. 59 p.lla 404 sub 1) ed infine i Terreni in c.da Cannellazza nel tenere di Carlentini in catasto al F.M. 36.

Con il terzo sopralluogo effettuato in data 26.02.2018, il C.T.U. ha periziato i terreni in Carlentini di cui ai F.M. 24 e 29 e il terreno di c.da Bonvicino al F.M. 28 del tenere di Lentini.

#### **Sopralluoghi:**

Previo accorso con il Custode Giudiziario dei Beni, in data 12.01.2018 puntuale alle ore 10.00, il Sottoscritto C.T.U.si recava nel Comune di Lentini ove effettuava rilievo peritale dei seguenti immobili:

**Immobile Urbano censito al F.M. 67 p.lla 495 graffato alla p.lla 496 così**

#### **contraddistinto:**

- ✓ garage in Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.495 sub 1;
- ✓ appartamento in Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.496 sub 2;





✓ abitazione di tipo civile A3 in Lentini (SR) Via Ragusa n.4 al piano 1 di vani 5.5,  
in Catasto Fg.67 part.495 sub 3;

✓ Abitazione di tipo civile A3 in Lentini (SR) Via Ragusa n.4 in Catasto Fg.67  
part.496 sub 6 (è lo stesso immobile di cui alla p.lla 495 sub 3);

alla continua presenza della sig.ra ...*Omissis*..., il C.T.U. dava inizio alle operazioni

peritali, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati e delle pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni peritali per il suddetto immobile venivano concluse alle ore 10.30

come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.

Alle ore 10.45 il C.T.U. si recava presso la via Campania angolo via Biviere ove

periziava il seguente immobile:

- ✓ magazzino in Lentini (SR) Via Campania n.2-4, in Catasto Fg.59 part.162  
(oggi in Catasto al F.M. 59 p.lla 404 sub 1);

le operazioni peritali sono consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati e delle pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli.

Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 11.15.





Alle ore 11.30 si recava presso il Comune di Carlentini ove effettuava accesso peritali ai terreni come di seguito censiti:

Carlentini (SR) fg.36 part.109 (oggi in Catasto alle p.lle 1296 - 1297).

le operazioni peritali per il suddetto immobile venivano concluse alle ore 13:20.

come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.

### **Sopralluogo 2**

Previo accordo con il Custode Giudiziario dei Beni, in data 26.02.2018 puntuale alle ore 10.00, il Sottoscritto C.T.U.si recava nuovamente nel Comune di Lentini ove effettuava l'accesso peritale ai Terreni come di seguito censiti:

✓ **terreno in Lentini (SR) c/da Bonvicino in catasto fg28 particelle 150 (oggi soppressa), p.lle 655 - 662 - 663 - 661 - 666.**

Successivamente, alla continua presenza del Custode Giudiziario si spostava nel comune di Carlentini ove effettuava accesso peritali ai seguenti immobili:

✓ **terreno in Carlentini (SR) c/da Ciricò in catasto fg.24 part.123 - 113 - 79 - 80 - 81 - 44 - 42.**

Infine ci si spostava in c.da S. Antonio ove venivano periziati i seguenti immobili:

✓ **terreno in Carlentini (SR) c/da Sant'Antonio in catasto fg.29 part.383 - 412.**

le operazioni peritali sono consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati riscontrati e delle pertinenze;



- Acquisizione appunti in separati fogli.

Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 12.00, come da verbale di sopralluogo **allegato 1b** alla presente.

\*\*\*\*\*

### RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

#### Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in due differenti Comuni: **Comune di Lentini e Comune di**

**Carlentini**, come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Rendita
F	LENTINI (SR)	67	495	1	C/6 GARAGE	3	78 m <sup>2</sup>	Euro: € 153,08
F	LENTINI (SR)	67	495	2	C/1 NEGOZIO	1	56 m <sup>2</sup>	Euro: € 350,88
F	LENTINI (SR)	67	495	3	A/3 ABITAZ	2	VANI 10	Euro: € 397,67
F	LENTINI (SR)	67	495	4	F/5 LASTR. SOL.			Euro:
F	LENTINI (SR)	59	404	1	C/2 MAGAZZINO	3	757 m <sup>2</sup>	R.D.Euro:
T	LENTINI (SR)	28	150*		soppressa	U		R.D.Euro:
T	LENTINI (SR)	28	661		SEMINATIVO	5	0 ha 0 are 30 ca	R.D.Euro:€0,05
T	LENTINI (SR)	28	662		AGRUMETO	3	11 are 39 ca	R.D.Euro:27,65
T	LENTINI (SR)	28	663		AGRUMETO	3	1 are 70 ca	R.D.Euro:4,13
T	LENTINI (SR)	28	665		AGRUMETO	3	8 are 52 ca	R.D.Euro:37,40
T	LENTINI (SR)	28	666		MANDORLETO		3 are 58 ca	R.D.Euro: 1,48
T	CARLENTINI (SR)	36	109**		soppressa			R.D.Euro:
T	CARLENTINI (SR)	29	383		AGRUMETO	2	1 ha 59 are 96 ca	R.D.Euro: 1,115,27
T	CARLENTINI (SR)	29	412 AA		SEMINATIVO	1	1 are 80 ca	R.D.Euro: 1,21
T	CARLENTINI (SR)	29	412 AB		AGRUMETO	2	10 are 00 ca	R.D.Euro: 69,72
T	CARLENTINI (SR)	24	79		FABBRICATO RUR		13 ca	
T	CARLENTINI (SR)	24	80		AGRUMETO	2	45 are89 ca	R.D.Euro: 319,95
T	CARLENTINI (SR)	24	81		AGRUMETO	3	26 are00 ca	R.D.Euro: 75,20
T	CARLENTINI (SR)	24	113		AGRUMETO	3	27 are14 ca	R.D.Euro: 78,49
T	CARLENTINI (SR)	24	123		AGRUMETO	2	19 are69 ca	R.D.Euro: 121,01
T	CARLENTINI (SR)	24	42		MANDORLETO	2	31 are71 ca	R.D.Euro: 22,93
T	CARLENTINI (SR)	24	44		MANDORLETO	1	48 are52 ca	R.D.Euro: 53,88
* Soppressa, ha generato le p.lla		1335			Agrumeto	3	46 are77 ca	R.D.Euro:205,31
			1273	1	F/2 U. collabente			
** Soppressa, ha generato le p.lla		1296			Modello 26			
			1296 AA		Seminativo	3	1 are 56 ca	(*)
			1296 AB		Agrumeto	2	1 ha 50 are 12 ca	R.D.Euro: 752,05
			1297		Seminativo	3	75 are 84 ca	R.D.Euro: 31,33



#### **\*Vedasi Visure allegato 2**

Si segnala che è in corso una bonifica catastale ed il subalterno 2 della p.lla 495 è diventato



subalterno 2 della p.lla 496, mentre l'abitazione di cui al subalterno 3 della p.lla 495 è anche riportata al sub. 6 della p.lla 496 in virtù del fatto che le p.lle 495 e 496 risultavano graffate.

Non si esclude che queste possano subire ulteriori variazioni da parte dell'Agenzia del Territorio che comunque non precludono problematiche.

Gli immobili riportati nella sottostante tabella sono stati esclusi dalla stima, a seguito delle ordinanze di cui agli **allegati 3 e 4** emessi dall'Ill.mo Magistrato:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella
T	CARLENTINI (SR)	43	93
T	CARLENTINI (SR)	68	119
F	CARLENTINI (SR)	68	966

Infatti, l'immobile di cui al F.M. 43 del Comune di Carlentini risulta Usocapito; gli immobili di cui al F.M. 68 sono stati erroneamente riportati nell'atto di pignoramento e ricadono nella Provincia e nel Comune di Catania (vedasi istanze depositate dal sottoscritto e relativa ordinanza del magistrato.

**Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:**

- ✓ **un edificio costituito da Garage - Bottega - Appartamento - Lastrico solare;**
- ✓ **un Locale Magazzino di m<sup>2</sup> 663,00 totalmente distrutto da un incendio (al momento della stima presentava i soli perimetrali, il soffitto era crollato);**
- ✓ **n° 4 stacchi di terreno di cui uno ricadente nel tenere di Lentini riportato al Foglio di Mappa 28 di Ha 00.73.76 con annesso fabbricato collabente; gli altri 3 stacchi ricadono nel tenere di Carlentini ai seguenti F.M.:**





- Foglio d Mappa 36 la cui superficie è Ha 02.27.52.;

- Foglio d Mappa 29 la cui superficie è Ha 01.71.96.;

- Foglio d Mappa 24 la cui superficie è Ha 01.98.95.con annesso fabbricato.

**I confini del fabbricato di cui alla p.lla 495 del F.M. 67** sono i seguenti: a

Nord confina con la via Ragusa dalla quale si accede a Sud confina con le p.lle 1316 e 2377, a Est con le p.lle 344 e 310; a Ovest confina con la via Imera, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 5**).

**I confini del Magazzino di cui alla p.lla 404 sub 1 del F.M. 59** sono i seguen-

ti: a Nord confina con le via Favara, a Sud confina con la strada Via Campania, a Est con la via Biviere dalla quale si ha accesso al fabbricato, a Ovest confina con la p.lla 228, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 6**).

**I confini del Terreno sito in Lentini di cui al F.M.28** sono i seguenti: a Nord

confina con le p.lle 110 e 111, a Sud con le p.lle 149 e 758, a Est con la p.lla 151, a Ovest con le p.lle 667 - 668 - 669 - 670 - 671, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 7**).

**I confini del Terreno sito in Carlentini di cui al F.M.36** sono i seguenti: a

Nord confina con la p.lla 107, a Sud con la p.lla 111, a Est con la stradella interpodereale che permette l'accesso al fondo, a Ovest con le p.lle 1007 - 1008 - 1009 - 1010, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 8**).

**I confini del Terreno sito in Carlentini di cui al F.M.29** sono i seguenti: a

Nord confina con la p.lla 382 e con stradella interpodereale, a Sud con la p.lla 540, a Est con la p.lla 26, a Ovest con le p.lle 487 - 526 - 389 - 528, il tutto come





riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 9**).

**I confini del Terreno sito in Carlentini di cui al F.M.24** sono i seguenti: **le**

**p.lle 79 – 80 - 81** a Nord confinano con stradella interpoderale, a Sud con la p.lle

114 - 115 - 116, a Est con la p.lla 82, a Ovest con le p.lle 77; **le p.lle 42 e 44** a

Nord confinano con altro F.M. e con le p.lle 202 - 43 e 307 , a Sud con la stradella

interpoderale, a Ovest con la p.lla 41, a Est con la p.lla 46; **le p.lle 113 e 123**

hanno i seguenti confini: la prima a Nord confina con la p.lla 250, a Est con le p.lle

250 e 248, a Ovest con le p.lle 168 – 167 – 117, a Sud con la p.lla 311, la secon-

da a Nord confina con la p.lla 118, a Est con la stradella, a Ovest con le p.lle 166,

a Sud con la p.lla 124.

Il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 10**).

\*\*\*\*\*

**Risposta al quesito II** - accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specifica-  
ti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento,

il C.T.U. ha rilevato la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento

con le risultanze catastali ad eccezione degli immobili indicati nel Comune di

Carlentini al F.M. 68 (che il Magistrato ha provveduto ad escludere dalla stima).

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito III**

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto della notevole entità del compendio pigno-

rato e della dislocazione in due differenti Comuni, il C.T.U. ha ritenuto opportuno





effettuare n° 6 lotti di vendita:

- **Il primo lotto di vendita** è dato dal Fabbricato di cui alla p.lla **495 sub 1 - 2 - 3 - 4 del F.M. 67 del Comune di Lentini (oggi il subalterno 2 risulta censito al mappale 496 e il subalterno 3 risulta anche al subalterno 6 della p.lla 496, in quanto vi è in corso un probabile aggiornamento catastale d'ufficio)**; per questo immobile non è stato possibile realizzare altri lotti di vendita per le problematiche urbanistiche riscontrate di cui se ne parlerà approfonditamente nella relativa relazione;
- **Il secondo lotto di vendita** è dato dalla p.lla **404 sub 1** (ex p.lla 162 subalterni 1 e 2) **Magazzino sito nel Comune di Lentini;**
- **Il terzo lotto di vendita** è dato dalle p.lle **661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 150** (soppressa) **del F.M. 28 del Comune di Lentini;**
- **Il quarto lotto di vendita** è dato dalle p.lle **1296 - 1297 del F.M. 36 del Comune di Carlentini;**
- **Il quinto lotto di vendita** è dato dalle p.lle **42 - 44 - 79 - 80 - 81 - 113 - 123 del F.M. 24 del Comune di Carlentini;**
- **Il sesto lotto di vendita** è dato dalle p.lle **383 - 412 del F.M. 29 del Comune di Carlentini;**

\*\*\*\*\*





## Relazione tecnica di stima

### Lotto 1 di vendita

#### Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Rendita
F	LENTINI (SR)	67	495	1	C/6 GARAGE	3	78 m <sup>2</sup>	Euro: € 153,08
F	LENTINI (SR)	67	495	2	C/1 NEGOZIO	1	56 m <sup>2</sup>	Euro: € 350,88
F	LENTINI (SR)	67	495	3	A/3 ABITAZ	2	VANI 10	Euro: € 397,67
F	LENTINI (SR)	67	495	4	F/5 LASTR. SOL.			Euro:

Il suddetto lotto (foto satellitare [allegato 11](#), E.D.M. in [allegato 5](#)) si compone di

un edificio costituito da Garage – Bottega - Appartamento - Lastrico solare.

E' ubicato in via Ragusa ai numeri 2 – 4 – 6 del Comune di Lentini e presenta le

seguenti coordinate GPS: 37° 17'24.02"N e 14°59'35.55"E ed un'altimetria sul

livello del mare di 39 m.

Si accede al compendio pignorato dalla Via Ragusa ai numeri sopra indicati.

Il suddetto lotto a Nord confina con la via Ragusa dalla quale si accede a Sud

confina con le p.lle 1316 e 2377, a Est con le p.lle 344 e 310; a Ovest confina con

la via Imera, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale ([allegato 5](#)).

\*\*\*\*\*

#### Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Da quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di un edificio realizzato su 3

elevazioni fuori terra (piano T – 1 – 2) costituito dai **sub. 1** Locale adibito a Gara-

ge; **sub 2 (p.lla 496)** Locale adibito a Negozio/Bottega entrambi ubicati a piano

terra; **sub 3** Appartamento di 10 vani ubicati a piano primo e **sub 4**, Lastrico





solare, ubicato al piano secondo.

L'edificio (foto 1 e 2) sito nel centro urbano del Comune di Lentini in via Ragusa angolo Via Imera, è realizzato con una struttura portante in muratura di conci arenari e malta comune di calce a supporto degli orizzontali che sono realizzati in latero-cemento.

L'intero fabbricato presenta i prospetti privi dell'ultimo paramento che di norma è costituito da intonaco civile per esterni.

**Descrizione del subalterno 1 (garage):** detto subalterno è ubicato al civico 6 di Via Ragusa (foto 3), dalla porta carraia in metallo si accede al primo locale di m<sup>2</sup> 58,5 circa la cui altezza si attesta pari a m 4,00 (foto 4 e 5); dal suddetto locale, tramite apertura (foto 6) si accede ad un locale ripostiglio di m<sup>2</sup> 18,00 circa, pertanto presenta una **superficie lorda di m<sup>2</sup> 81,00** circa e una **superficie utile di m<sup>2</sup> 76,50** circa, vedasi planimetria catastale riportata nell'[allegato](#)

## 12.

Il suddetto subalterno all'interno si presenta grezzo, con muri perimetrali e soffitto rinzaffati con malta, non presenta pavimentazione ma massetto di sottofondo.

L'impianto elettrico è della tipologia esterna fuori traccia, risalente probabilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e gli infissi sono in metallo..

**Descrizione del subalterno 2 (Negozio/Bottega censito al mappale 496):**

detto subalterno, il cui accesso si ha dal civico 2 di Via Ragusa (foto 7), consta di due vani; il primo vano di m<sup>2</sup> 15,00 circa (foto 8 e 9) che permette l'accesso al servizio igienico di m<sup>2</sup> 5,80 circa (foto 10) ed infine vi è un secondo vano di



m<sup>2</sup> 22,00 circa (foto 11) dalla quale è possibile accedere da una portafinestra che da sulla via Ragusa, l'altezza media dei vani sopradescritti si attesta pari a m 4,10.

Il subalterno 2 presenta una **superficie lorda di m<sup>2</sup> 48,00** circa e una **superficie utile di m<sup>2</sup> 42,80** circa.

Rispetto alla planimetria depositata in catasto **allegato 13**, il subalterno 2 presenta delle leggere difformità di distribuzione degli spazi; nell' **allegato 13b** è stato riportato lo stato di fatto dei luoghi.

Il locale internamente si presenta finito con intonaco a tre mani, completato da idropittura, l'impianto idrico è della tipologia sottotraccia, così come l'impianto elettrico, al momento del sopralluogo si presentava pavimentato con piastrelle.

Gli infissi di accesso sono: saracinesca in metallo e porta-finestra in alluminio.

Infine si precisa che il presente locale presenta un mediocre stato conservativo/manutentivo.

#### **Descrizione del subalterno 3 e 4 (Abitazione/lastrico solare):**

Trattasi di un abitazione di categoria A/3 ubicata al piano primo dell'edificio, si accede dal civico n° 4 di Via Ragusa ove tramite portone di accesso si intercetta il vano scala (foto 12) che conduce al disimpegno con due porte di ingresso che permette l'accesso all'immobile.

L'appartamento è da considerarsi unica unità immobiliare, nonostante i due ingressi, in quanto è presente una sola cucina e un solo servizio bagno.

Dalla porta ubicata a destra del pianerottolo si intercetta il locale soggiorno/sala





David Bono  
Agronomo

pranzo di m<sup>2</sup> 19,00 circa (foto 13 -14) dalla quale si può accedere, tramite porta-finestra, al balcone; sempre dalla soggiorno/pranzo tramite apertura si accede ad un piccolo cucinino di m<sup>2</sup> 2,00 circa (foto 15), sempre dallo stesso locale pranzo si accede tramite porta alla camera da letto (foto 16) di m<sup>2</sup> 22,00 circa.

Ritornando al pianerottolo di ingresso, tramite apertura si intercetta un corridoietto (foto 17) che permette l'accesso ad un piccolo ripostiglio di m<sup>2</sup> 5,30 circa, ad una camera letto (foto 18) di m<sup>2</sup> 14,00 circa, ad un'ulteriore camera di m<sup>2</sup> 18,00 circa con relativo ripostiglio, ed infine vi è il servizio bagno con finestra che sporge nella via Ragusa (foto 19-20) di m<sup>2</sup> 7,00 circa.

Si rileva che è presente un lucernaio.

Come già precedentemente accennato, i vani utili presentano le pareti rifinite con idropittura plastificata e i soffitti con idropittura semplice

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica e in parte con marmi, mentre il bagno è rifinito con pavimento in ceramica e maiolica nelle pareti, il tutto presumibilmente risalente alla fine degli anni settanta.

Gli infissi (finestre e porta-finestre) sono in legno con vetro singolo e anta a battente in discreto stato di manutenzione

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed alimentato da corrente elettrica a 220V, sottotraccia sono anche gli impianti idrici.

L'acqua calda sanitaria è riscaldata da Boiler elettrico ad accumulo a 220V.

Il riscaldamento/raffrescamento è dato da climatizzatori di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento installati uno nel locale soggiorno /pranzo.

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Tel. Mobile 320.1560556- Fax (0931) 573918

- p. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com





Le porte interne (serramenti) sono della tipologia legno tamburato.

Rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agencia del Territorio (**allegato 14**),

l'immobile si presenta difforme; al momento del sopralluogo presentava una diversa distribuzione degli spazi interni e dei prospetti con chiusura di una porta-finestra nel lato di Via Ragusa e apertura nel lato di via Imera.

L'altezza media dell'interpiano è di **m 3,00**, la **superficie lorda** (impronta netta) è di **m<sup>2</sup> 146,00** e la **superficie utile è di m<sup>2</sup> 99,00** (escluso vano scala e lucernaio).

La copertura dell'immobile è a solaio retto praticabile (terrazzo) completo di parapetto in muratura e pavimento, vi si accede dal disimpegno di ingresso, tramite scala (foto 21) che conduce nel terrazzo (foto 22 - 23) ove è presente un piccolo locale lavanderia (m<sup>2</sup> 5,00 circa) e l'affaccio al lucernaio.

Preso atto delle difformità riscontrate, il C.T.U., come da mandato, ha provveduto alla redazione della bozza di planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (**allegato 14b**).

La particella di cui al lotto di vendita 1 ricade in Zona "B 3-3"( centro urbano con edilizia semintensiva), soggetta alle prescrizioni degli art. 35 e 38 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedasi C.D.U. **allegato 15 e 15b norm. tecn.**).

### **Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso dei beni che costituiscono il lotto 1 di vendita, ovvero i subalterni 1 - 2 - 3 - 4 della p.lla 495 del F.M. 67, è il seguente:

tutti i subalterni sono in ditta agli esecutati nelle seguenti quote:





...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nato a LENTINI (SR) ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis... nata a LENTINI (SR) ...Omissis...Proprietà 10/15

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo risultava abitato dalla Sig.ra.

...Omissis...e dal Figlio.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli inerenti al profilo edilizio-urbanistico.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 15**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso





ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del primo lotto di vendita** risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE N.29278/8215 del 07/12/2004** in rinnovazione della ipoteca per concessione di mutuo del 04/12/1984 rep.1399 in Not. ...*Omissis*...iscritta il 10/12/1984 ai nn.19193/1383

A favore di ...*Omissis*... sede Lentini (SR)

Contro: ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*...

Ipoteca per € 38.217.81 sopra:

Abitazione A3 in Lentini (SR) Catasto Fg.67 part.495 sub 3

Abitazione A3 in Lentini (SR) in Catasto Fg.67 part.496 sub 6 (graffata)

**ISCRIZIONE N.24221/3645 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del 27/11/1991 rep.21105 emesso Tribunale di Siracusa e trascritto il 28/12/1991 ai nn.21105/2518

A favore di ...*Omissis*...sede Palermo codice fiscale ...*Omissis*... (...*Omissis*... Catania) Contro: ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*... nata a Lentini

(SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*... nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a ...*Omissis*...i (SR) il ...*Omissis*...,

...*Omissis*... nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*... e ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il

...*Omissis*..., Capitale €8.836.27 ipoteca E.18.075.99 sopra appartamento in





Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.495 sub 1 appartamento in  
Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.495 sub 2;  
appartamento in Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.495 sub 3.

**ISCRIZIONE N.23344/3658 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca  
nascente da decreto ingiuntivo del 31/12/1991 rep.16 Tribunale di Siracusa iscrit-  
ta il 03/01/1992 ai nn.117/16 A favore ...Omissis... (richiedente ...Omissis...n.1)  
Contro: Cataldo Carmelo nato a Lentini (SR) il 15/06/1933, ...Omissis...nata a Len-  
tini (SR) ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nato  
a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis...,  
...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...e ...Omissis...nato a Lentini (SR) il  
...Omissis...

Ipoteca per €.38.217.81 sopra dei beni che sono:

appartamento in Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.495 sub 1  
appartamento in Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.495 sub 2  
appartamento in Lentini (SR) Via Ragusa n.4, in Catasto Fg.67 part.495 sub 3

**TRASCRIZIONE N.7255/5600 del 10/05/2013** in rinnovazione del pignora-  
mento del 27/04/1993 rep.7485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini, tra-  
scritto in data 12/05/1993 ai nn.7488/5935 a favore di ...Omissis... (richiedente  
...Omissis...Catania) contro ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...  
nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis...,  
...Omissis... nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nato a Lentini (SR) il  
...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis...e ...Omissis...nato a Lentini





(SR) il ...*Omissis*...

**Provenienza del Bene:**

Detto fabbricato insistente oggi sulla **p.lla 305#** in precedenza sulle part.495-496, ha origine per essere stato costruito su terreno identificato con part.305 (di are 1.48) — part.1316 (di are 0.54 ex part.315) già in ditta ...*Omissis*... fu Salvatore nato Lentini il ...*Omissis*...così censito dall'impianto meccanografico del 01/05/1976.

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio – urbanistico la p.lla, costituente il lotto 1 di vendita, si presenta irregolare.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

L'immobile rispetto alla documentazione presente presso l'U.T.C. del Comune di Lentini " Nulla osta per l'esecuzione dei lavori" rilasciata dalla commissione edilizia in data 30.12.1954 (**allegato 16**) presenta delle difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, variazione volumi (relativo al lucernaio) e modifica di prospetto; le difformità risulterebbero risalire al 1978 (data di denuncia della planimetria catastale).

Previo accertamento da parte dell' U.T.C. le suddette difformità che costituiscono abuso sono sanabili ai sensi dell'art. 36 legge 380 T.U. edilizia "accertamento di Conformità" il quale recita:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso,





ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Preso atto della tipologia di abusi, è probabilmente necessaria la verifica sismica dell'immobile.

La quantificazione dei costi è stata effettuata in linea orientativa, in quanto non è possibile determinarla dettagliatamente e riguarda le seguenti voci:

- Verifica sismica **€ 3.000,00 circa**

- Costi di Istruttoria (istanze, versamenti e valori bollati) **€ 600,00 circa**

- Previo accertamento da parte dell'U.T.C. e dettagliato Computo metrico, Pagamento oneri di oblazione (pari al 10% del costo di costruzione) che in linea orien-





David Bono  
Agronomo

tativa non saranno inferiori a

**€ 3.000,00.**

- Cambio di destinazione d'uso del locale bottega

**€ 1.000,00 circa.**

- Costi per un tecnico professionista abilitato (ingegnere) per l'espletamento della

sanatoria e relativi calcoli che non saranno inferiori a

**€ 2.500,00.**

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

In ossequio al mandato ricevuto, il sottoscritto ha redatto n° 2 APE relativi ai

Sub.2 e 3 (**vedasi allegato 17 e 17 b**).

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

Per la valutazione dell'immobile *de quo*, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare

due metodologie estimative; una "**Sintetica**" basata sulle quotazioni immobiliari,

aggiustando il valore in relazione alla presenza della terrazza ed una valutazione

"**Comparativa**" basata sull' accurata indagine di mercato; dopo aver ricavato en-

trambi i valore per ogni subalterno, il C.T.U. ha provveduto ad effettuare la media

aritmetica ed infine il valore sarà aggiustato dei costi per sanare gli abusi.

**Valutazione del Sub. 1 garage - mediante la metodologia Sintetica** è stata

effettuata la media delle quotazioni immobiliari relative alla superficie utile

dell'immobile (**allegato 18**) che fanno riferimento alla Zona B 3-3.

Il valore degli immobili della tipologia "box/garage" si attesta fra 450 - 570 €/m<sup>2</sup>;

Valutate le condizione dell'immobile, lo stato di manutenzione e le pertinenze; il

Sottoscritto ha ritenuto utilizzare per la stima il valore pari a **450,00 €/m<sup>2</sup>.**





Assunto che la superficie Totale è pari a circa **m<sup>2</sup> 81** si determina il Valore dell'immobile sub 1 (Vs1):

$$\mathbf{Vs1 = m^2 81 \times \text{€}/m^2 450,00 = \text{€ } 36.450,00}$$

\*\*\*\*\*

### **Metodologia Analitica**

Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; il criterio su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri, ordinari costanti forniti dal bene oggetto di stima.

L'individuazione del probabile valore di mercato di un dato bene oggetto di stima prevede:

- 1) La determinazione del Reddito lordo R.L.;
- 2) La determinazione delle quote detratte ordinarie medie;
- 3) La determinazione del Reddito netto R.N.;
- 4) L'individuazione del Saggio di capitalizzazione **i**;

ed infine il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (**Vm**).

La **redditività lorda** viene rilevata dal mercato dei canoni di locazione, nella fattispecie da indagini di mercato effettuate dal C.T.U., è emerso che per beni simili al b.o.s. il valore locativo si attesta pari a €/mese 180,00, valore pienamente in linea con i dati riportati nell' **allegato 18 i cui valori oscillano da un minimo di**





**€/m<sup>2</sup> 1,80 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 2,40;** pertanto il Reddito Lordo annuo è pari a:

**R.L. = €/mese 180,00 x mesi 12 = € 2.160,00.**

**Determinazione delle Quote detratte ordinarie medie:**

Le suddette quote detraibili dal reddito lordo comprendono le **quote** detratte di

**manutenzione, assicurazione, spese generali**, nonché quelle delle **imposte**:

le quote (manutenzione, assicurazione, spese generali) sono state ricavate attraverso un'accurata indagine di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene oggetto di stima, e sono di seguito riportate:

Quota di manutenzione: incide per circa il 2% del R.L.

Quota di assicurazione: incide per circa il 0,5% del R.L.

Spese generali variano da una forbice che va dallo 0,5% al 2,5%; il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire il valore medio 1,5%.

Le quote detratte per imposte rappresentano l'onere che incide maggiormente sul R.L.; riguardano l'I.M.U., l'I.R.P.E.F. o l'I.R.P.E.G. ecc. ecc.

Il reddito che è assoggettato all'imposta, è costituito da quello medio detraibile al netto delle quote di manutenzione; da indagini di mercato è merso che in media le quote di imposta incidono per una percentuale del 30,0%.

Pertanto le quote detratte espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **34,0%**, vedasi dettaglio sottostante:

**Determinazione del Reddito Netto (R.N.);** esso è stato determinato sottraen-





do dal reddito lordo le quote sopra determinate:

$$\mathbf{R.N. = R.L. - 34,0\% = (\text{€ } 2.160,00 - 34,0\%) = \text{€ } 1.457,28}$$

#### **Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).**

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una serie di indagini di mercato e da una serie di analisi storiche sul reddito lordo.

Dalle indagini è emerso che il suddetto saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 5%; sulla scorta delle analisi riportate nelle superiori righe, il C.T.U. reputa opportuno individuare il saggio idoneo al caso *de quo* nella media aritmetica dei suddetti valori.

#### **Determinazione del valore di mercato Vm.**

**La determinazione** è stata effettuata applicando l'empirica formula data dal rapporto fra il Reddito netto (R.N.) e il saggio di capitalizzazione (i):

$$\mathbf{Vm = R.N./i = \text{€ } 1.457,28 : 0.040 = \text{€ } 36.432,00.}$$

Preso atto che i valori ottenuti con le due metodologie estimative si discostano minimamente, il C.T.U. ha effettuato la media aritmetica dei valori per ottenere il valore finale del Sub. 1 (Vfms1)

$$\mathbf{Vfms1 = \text{€ } 36.450,00 + \text{€ } 36.432,00 / 2 = \text{€ } 36.441,00}$$

\*\*\*\*\*

**Valutazione del Sub. 2 bottega - mediante la metodologia Sintetica** è stata effettuata la media delle quotazioni immobiliari relative alla superficie utile dell'immobile (**allegato 19**) che fanno riferimento alla Zona B 3-3.

Il valore degli immobili della tipologia "Negozi - Botteghe" si attesta fra 1.000 -





1.500 €/m<sup>2</sup>; Valutate le condizioni dell'immobile, lo stato di manutenzione e le pertinenze; il Sottoscritto ha ritenuto utilizzare per la stima il valore pari a **1.000,00 €/m<sup>2</sup>.**

Assunto che la superficie Totale è pari a circa **m<sup>2</sup> 48,00** si determina il Valore dell'immobile sub 2 (Vs2):

$$\mathbf{Vs2 = m^2 48,00 \times \text{€/m}^2 1.000,00 = \text{€ } 48.000,00}$$

\*\*\*\*\*

### **Metodologia Analitica**

Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; il criterio su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri, ordinari costanti forniti dal bene oggetto di stima.

L'individuazione del probabile valore di mercato di un dato bene oggetto di stima prevede:

- 5) La determinazione del Reddito lordo R.L.;
- 6) La determinazione delle quote detratte ordinarie medie;
- 7) La determinazione del Reddito netto R.N.;
- 8) L'individuazione del Saggio di capitalizzazione **i**;

ed infine il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (**Vm**).

La **redditività lorda** viene rilevata dal mercato dei canoni di locazione, nella fatti-





specie da indagini di mercato effettuate dal C.T.U., è emerso che per beni simili al b.o.s. il valore locativo si attesta pari a €/mese 300,00, valore pienamente in linea con i dati riportati nell' **allegato 19 i cui valori oscillano da un minimo di €/m<sup>2</sup> 5,70 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 9,70**; pertanto il Reddito Lordo annuo è pari a:

**R.L. = €/mese 300,00 x mesi 12 = € 3.600,00.**

#### **Determinazione delle Quote detratte ordinarie medie:**

Le suddette quote detraibili dal reddito lordo comprendono le **quote** detratte di **manutenzione, assicurazione, spese generali**, nonché quelle delle **imposte**:

le quote (manutenzione, assicurazione, spese generali) sono state ricavate attraverso un'accurata indagine di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene oggetto di stima, e sono di seguito riportate:

Quota di manutenzione: incide per circa il 2% del R.L.

Quota di assicurazione: incide per circa il 0,5% del R.L.

Spese generali variano da una forbice che va dallo 0,5% al 2,5%; il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire il valore medio 1,5%.

Le quote detratte per imposte rappresentano l'onere che incide maggiormente sul R.L.; riguardano l'I.M.U., l'I.R.P.E.F. o l'I.R.P.E.G. ecc. ecc.

Il reddito che è assoggettato all'imposta, è costituito da quello medio detraibile al netto delle quote di manutenzione; da indagini di mercato è emerso che in media le quote di imposta incidono per una percentuale del 30,0%.



Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **34,0%**, vedasi dettaglio sottostante:

**Determinazione del Reddito Netto (R.N.);** esso è stato determinato sottraendo dal reddito lordo le quote sopra determinate:

$$\mathbf{R.N. = R.L. - 34,0\% = (\text{€ } 3\,600,00 - 34,0\%) = \text{€ } 2.376,00}$$

**Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).**

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una serie di indagini di mercato e da una serie di analisi storiche sul reddito lordo.

Dalle indagini è emerso che il suddetto saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 5%; sulla scorta delle analisi riportate nelle superiori righe, il C.T.U. reputa opportuno individuare il saggio idoneo al caso *de quo* nella media aritmetica dei suddetti valori.

**Determinazione del valore di mercato Vm.**

**La determinazione** è stata effettuata applicando l'empirica formula data dal rapporto fra il Reddito netto (R.N.) e il saggio di capitalizzazione (i):

$$\mathbf{Vm = R.N./i = \text{€ } 2.376,00 : 0.045 = \text{€ } 52.800,00.}$$

Preso atto che i valori ottenuti con le due metodologie estimative si discostano minimamente, il C.T.U. ha effettuato la media aritmetica dei valori per ottenere il valore finale del Sub. 2 (Vfms2):

$$\mathbf{Vfms2 = \text{€ } 48.000,00 + \text{€ } 52.800,00 / 2 = \text{€ } 50.400,00}$$

\*\*\*\*\*

**Valutazione dei Sub. 3 e 4 Abitazione e Lastrico solare - mediante la me-**





**Metodologia Sintetica** è stata effettuata la media delle quotazioni immobiliari relative alla superficie utile dell'immobile (**allegato 18**) che fanno riferimento alla Zona B 3-3.

Il valore degli immobili della tipologia "Abitazioni civili" si attesta fra 500 - 700 €/m<sup>2</sup>; Valutate le condizioni dell'immobile, lo stato di manutenzione e le pertinenze; il Sottoscritto ha ritenuto utilizzare per la stima, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore pari a **600,00 €/m<sup>2</sup>**.

Assunto che la superficie Totale è pari a circa **m<sup>2</sup> 146,00** si determina il Valore dell'immobile sub 3 (Vs3):

$$\mathbf{Vs3 = m^2 146,00 \times \text{€/m}^2 600,00 = \text{€ } 87.600,00}$$

A tale valore va aggiunto quello delle pertinenze (Terrazzo sub 4) di superficie pari a m<sup>2</sup> 146,00; per l'attribuzione del giusto valore di mercato della terrazza, il Sottoscritto ha individuato un valore pari al 20 % del valore dell'immobile;

$$\mathbf{Vs4 = m^2 146,00 \times \text{€/m}^2 (20\% \text{ di } \text{€ } 600,00) = \text{€ } 17.520,00}$$

Pertanto il valore dei sub 3-4 è dato dalla somma di € 87.600,00 + € 17.520,00, ovvero **€ 105.120,00** che è il valore complessivo dei sub 3 e 4.

\*\*\*\*\*

#### **Metodologia Analitica stima sub 3-4**

Il procedimento analitico si fonda sul principio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione"; il criterio su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che produ-



cono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri, ordinari costanti forniti dal bene oggetto di stima.

L'individuazione del probabile valore di mercato di un dato bene oggetto di stima prevede:

9) La determinazione del Reddito lordo R.L.;

10) La determinazione delle quote detratte ordinarie medie;

11) La determinazione del Reddito netto R.N.;

12) L'individuazione del Saggio di capitalizzazione  $i$ ;

ed infine il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (**V<sub>m</sub>**).

La **redditività lorda** viene rilevata dal mercato dei canoni di locazione, nella fattispecie da indagini di mercato effettuate dal C.T.U., è emerso che per beni simili al b.o.s. il valore locativo si attesta pari a €/mese 300,00, valore pienamente in linea con i dati riportati nell' **allegato 18 i cui valori oscillano da un minimo di €/m<sup>2</sup> 1,80 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 2,70**; pertanto il Reddito Lordo annuo è pari a:

**R.L.** = €/mese 420,00 x mesi 12 = **€ 5.040,00.**

#### **Determinazione delle Quote detratte ordinarie medie:**

Le suddette quote detraibili dal reddito lordo comprendono le **quote** detratte di **manutenzione, assicurazione, spese generali**, nonché quelle delle **imposte**: le quote (manutenzione, assicurazione, spese generali) sono state ricavate attraverso un'accurata indagine di mercato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene oggetto di stima, e sono di seguito



riportate:

Quota di manutenzione: incide per circa il 2% del R.L.

Quota di assicurazione: incide per circa il 0,5% del R.L.

Spese generali variano da una forbice che va dallo 0,5% al 2,5%; il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire il valore medio 1,5%.

Le quote detrattive per imposte rappresentano l'onere che incide maggiormente sul R.L.; riguardano l'I.M.U., l'I.R.P.E.F. o l'I.R.P.E.G. ecc. ecc.

Il reddito che è assoggettato all'imposta, è costituito da quello medio detraibile al netto delle quote di manutenzione; da indagini di mercato è merso che in media le quote di imposta incidono per una percentuale del 30,0%.

Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale del Reddito Lordo si attestano complessivamente pari al **34,0%**, vedasi dettaglio sottostante:

**Determinazione del Reddito Netto (R.N.);** esso è stato determinato sottraendo dal reddito lordo le quote sopra determinate:

**R.N. = R.L. - 34,0% = (€ 5.040,00 - 34,0%) = € 3.326,40**

**Determinazione del saggio di capitalizzazione (i).**

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato attraverso una serie di indagini di mercato e da una serie di analisi storiche sul reddito lordo.

Dalle indagini è emerso che il suddetto saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 4%; sulla scorta delle analisi riportate nelle superiori righe, il C.T.U. reputa opportuno individuare il saggio idoneo al caso *de quo* nella media aritmetica dei suddetti valori.





**Determinazione del valore di mercato Vm.**

**La determinazione** è stata effettuata applicando l'empirica formula data dal rapporto fra il Reddito netto (R.N.) e il saggio di capitalizzazione (i) :

$$V_m = R.N./i = € 3.326,40 : 0.035 = \underline{\underline{€ 95.040,00.}}$$

Preso atto che i valori ottenuti con le due metodologie estimative si discostano minimamente, il C.T.U. ha effettuato la media aritmetica dei valori per ottenere il valore finale del Sub. 3-4 (Vfms2)

$$V_{fms\ 3-4} = € 105.120,00 + € 95.040,00 / 2 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 100.080,00}}$$

Avendo individuato il più probabile valore dei subalterni che costituiscono il lotto 1 di vendita è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato del lotto 1 ( $V_{lotto1}$ ), precisando che non è consigliabile la vendita separata dei subalterni per le problematiche relative agli abusi riscontrati, **corretto dai costi di regolarizzazione che complessivamente ed in linea orientativa ammontano a** € 10.100,00 circa.

$$V_{lotto1} = € 36.441,00 + € 50.400,00 + € 100.080,00 - € 10.100,00 = € 176.821,00$$

**Valore arrotondato a € 177.000,00**

**(diconsieuurocentosettantasettemila/00)**

Il C.T.U.  
Dott. Agr. David Bono



## Relazione tecnica di stima

### Lotto 2 di vendita

#### Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	CATEGORIA	Classe	Superf. Catastale	Consistenza
F	LENTINI (SR)	59	404	1	C/2 MAGAZZINO	3	757 m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup>

Il suddetto lotto (foto satellitare **allegato 20**, E.D.M. in **allegato 6**) si compone di un edificio andato distrutto probabilmente a causa di un incendio e pertanto privo di copertura ed in parte crollato.

E' ubicato Via Biviere al civico 7 angolo via Campania del Comune di Lentini, presenta le seguenti coordinate GPS: 37° 18'03.04"N e 14°59'43.40"E ed un'altimetria sul livello del mare di 25 m.

Si accede al compendio pignorato dalla Via Biviere dal civico sopra indicato.

Il suddetto lotto confina con tre strade, tranne che nel retro ove confina con la p.lla 228 del F.M. 59, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 6**).

\*\*\*\*\*

#### Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Da quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di un edificio realizzato su un piano fuori terra ormai diruto e distrutto, sono presenti i soli perimetrali (foto 24 - 25 - 26 - 27) ed occupa una superficie catastale di circa 757,00 m<sup>2</sup>.

#### Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del bene di cui al lotto 2 di vendita, ovvero subalterno 1 della p.lla 404 del F.M. 59, è il seguente:





tutti i subalterni sono in ditta agli eseguiti nelle seguenti quote:

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/2

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/2

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 21**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**La p.IIa oggetto dell'esecuzione e del secondo lotto di vendita** risulta grava-





te dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE N.24221/3645 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del 27/11/1991 rep.21105 emesso Tribunale di Siracusa e trascritto il 28/12/1991 ai nn.21105/2518 A favore di ...*Omissis*... (richiedente ...*Omissis*...Catania) Contro: ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il 02/02/1960, ...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*...e ...*Omissis*... a Lentini (SR) il ...*Omissis*...Capitale E.8.836.27 ipoteca E.18.075.99 sopra fabbricato in Lentini (SR) Via Campania n 2 - 4, in Catasto Fg.59 part.162.

**ISCRIZIONE N.23344/3658 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del 31/12/1991 rep.16 Tribunale di Siracusa iscritta il 03/01/1992 ai nn.117/16 A favore ...*Omissis*... (richiedente ...*Omissis*...) Contro: ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*...e ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*...Ipoteca per €.38.217.81 sopra magazzino in Lentini (SR) Via Campania n.2-4, in Catasto Fg.59 part.162.



**ISCRIZIONE N.3675/383 del 06/03/2013** in rinnovazione della ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1991 rep.360 Tribunale di Siracusa iscritta il 08/03/1993 ai nn.3932/360 A favore di: ...*Omissis*... (richiedente



...Omissis...) contro ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... (SR) il 15/06/1933, ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... a Lentini (SR) il ...Omissis...e ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...sopra dei beni che sono del sig.re ...Omissis...fra cui magazzino in Lentini (SR) Via Campania n.2-4, in Catasto Fg.59 part.162.

**TRASCRIZIONE N.7255/5600 del 10/05/2013** in rinnovazione del pignoramento del 27/04/1993 rep.7485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini, trascritto in data 12/05/1993 ai nn.7488/5935 a favore di ...Omissis... (richiedente ...Omissis...Catania) contro ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis...e ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis....



**Provenienza del Bene:**

Ai suddetti coniugi ...Omissis...e ...Omissis... (per 1/2 ciascuno di proprietà) l'immobile era pervenuto per atto di vendita del 12/10/1981 Not. ...Omissis...trascritto il 20/11/1981 ai nn,17087/14516 da potere di ...Omissis...nato Francofonte il ...Omissis....

Al suddetto sig. ...Omissis...l'immobile era così pervenuto:  
in parte per atto di vendita del 04/09/1972 Not. ...Omissis... trascritto il



05/09/1972 ai nn.21512/18016 da potere di ...Omissis...nato a Lentini il  
...Omissis... ed in parte per atto di divisione del 12/10/1981 Not.  
...Omissis...trascritto il 20/11/1981 ai nn.17086/14515 da comproprietà con il sig  
...Omissis...nato Francofonte il ...Omissis...

Al suddetto sig. ...Omissis...la quota dell'immobile era pervenuta per atto di vendi-  
ta del 04/09/19 Not. ...Omissis... trascritto il 05/09/1972 ai nn.21512/18016 da  
potere di ...Omissis...nato a Lentini il ...Omissis...

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio - urbanistico la p.lla, costituente il lotto 2 di vendita, si  
presenta regolare, infatti, il magazzino fu realizzato giusta concessione edificatoria  
n° 92/1978 (vedasi allegato 21bis).



Presso l'agenzia del Territorio è depositata la planimetria catastale (**allegato 21  
ter**)

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Nulla da rilevare.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VIII Irregolarità urbanistica**

Non sussistono le condizioni per la redazione dell'APE.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

Per la valutazione dell'immobile *de quo*, il C.T.U., preso atto dello stato **diruto** del  
magazzino che si presenta in precarie condizioni statico-strutturali, ha ritenuto



opportuno calcolare il valore dell'area edificabile.

Infatti per ripristinarne l'originaria destinazione d'uso è prettamente consigliato abbattere e ricostruire.

Il Valore dell' area edificabile, risulta strettamente connesso con la destinazione urbanistica che individuando "per legge" l'uso e la destinazione del suolo, ne fa artificialmente variare il valore/prezzo da cui dipenderà in buona misura, "a cascata" il valore/prezzo del bene magazzino, rimanendo in genere il "costo di costruzione" - *ceteris paribus* - praticamente invariato rispetto al luogo ove si andrà a costruire.

Ne consegue che considerando la stessa destinazione d'uso (cioè quella indicata nel Certificato di Destinazione urbanistica) e conoscendo, tramite accurate indagini di mercato, il costo medio di costruzione per magazzini di dimensioni simili, è possibile ricavare il valore dell'area di sedime che incide per 1/3 del costo di costruzione.

Appurato che il costo medio di costruzione, per un capannone in muratura, in linea di massima presenta valori che vanno dai 220,00 € a m<sup>2</sup> (per luci fino a 4 metri), fino a 300,00 € a m<sup>2</sup> (per luci fino a 10 metri), volendo considerare quest'ultima opzione, si ha il valore di **€/m<sup>2</sup> 300,00** che rappresenta il costo di costruzione.

Da quest'ultimo è possibile ricavare il valore dell'area edificabile (Ved) conoscendo la superficie catastale del magazzino che è pari a m<sup>2</sup> 757,00:

$$\text{Ved} = (\text{€/m}^2 \text{ 300,00} \times 1/3) \times \text{m}^2 \text{ 757,00} = \text{€ 75.700,00}$$





David Bono  
Agronomo

Il suddetto valore ricavato deve essere corretto dei costi di demolizione della struttura pre-esistente che a corpo sono stati quantificati pari a € 3.500,00 + IVA (comprensivo di abbattimento, smaltimento e trasporto in centri di raccolta autorizzati).

Pertanto il più probabile valore finale del lotto 2 di vendita ( $V_{f_{lotto2}}$ ) è:

$$V_{f_{lotto2}} = € 75.700,00 - (€ 3.500,00 + € 770,00) = \mathbf{€ 71.430,00}$$

**(diconsieurosettantunomilaquattrocentotrenta/00)**

Il C.T.U.

*Dott. Agr. David Bono*





## Relazione tecnica di stima

### Lotto 3 di vendita

#### Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Rendita
T	LENTINI (SR)	28	150*		soppressa	U		R.D.Euro:
T	LENTINI (SR)	28	661		SEMINATIVO	5	0 ha 0 are 30 ca	R.D.Euro:€0,05
T	LENTINI (SR)	28	662		AGRUMETO	3	11 are 39 ca	R.D.Euro:27,65
T	LENTINI (SR)	28	663		AGRUMETO	3	1 are 70 ca	R.D.Euro:4,13
T	LENTINI (SR)	28	665		AGRUMETO	3	8 are 52 ca	R.D.Euro:37,40
T	LENTINI (SR)	28	666		MANDORLETO		3 are 58 ca	R.D.Euro: 1,48
* Soppressa, ha generato le p.lla			1335		Agrumeto	3	46 are 77 ca	R.D.Euro:205,31
			1273	2	F/2 U. collabente			

Il suddetto lotto (foto satellitare **allegato 22**, E.D.M. in **allegato 7**) si compone di un fabbricato collabente (foto 28 - 29a - 29b) di m<sup>2</sup> 42,00 circa regolarmente censito al N.C.E.U. con relativa corte di cui alle p.lle 661 e 666, ed uno stacco di terreno di superficie complessiva pari a **Ha 00.72.26** la cui esecutata sig.ra *...Omissis...*nata a LENTINI SR il *...Omissis...*, stando a quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, **detiene la quota di 1/3 della Nuda Proprietà.**

Il fondo rustico è ubicato in prossimità della Strada Provinciale 194 ( Lentini - Catania direzione Bivio Jazzotto), a circa 5,0 Km dal suddetto bivio.

Nel lato sinistro della S.P. 194 vi è il cancello di ingresso (foto 30) al fondo oggetto di stima che presenta le seguenti coordinate GPS: 37° 21'09.85"N e 15°01'02.59"E ed un'altimetria sul livello del mare di 130 m.

Il suddetto lotto confina a Nord con le p.lle 110 e 111, a Est con la p.lla 151, a Ovest con le p.lle 667 - 670, a Sud con le p.lle 669 - 149 e p.lla 756 nonché la





comproprietà della stradella interpoderale che serve da accesso al fondo, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 7**).

Il fondo, dagli atti, risulta irriguo ed è dotato di 10 ore mensili di acque irrigue del Consorzio Bonvicino.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Da quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di un terreno di **ha 00.73.46** che versa in totale stato di abbandono e degrado con piante in pessimo stato vegeto-produttivo, alcune già morte ed altre prossime alla morte.

All'interno del terreno è stato rinvenuto un fabbricato regolarmente accatastato come unità collabente, vedasi elaborato planimetrico **allegato 23**.

Il terreno (foto 31 - 32 - 33 - 33b) presenta giacitura leggermente acclive con leggere pendenze e una discreta fertilità del suolo grazie al terreno di medio impasto su matrice calcarea, ideale per l'agrumicoltura.

Le suddette p.lle ricadono in Zona "E" (zona Agricola) del Comune di Lentini (vedasi C.D.U. **allegato 24**) ed è assoggettata agli art. 53 e 54 delle N.T.A. del P.R.G., al D.M. 01/04/1968 (distacchi dal ciglio stradale), dalla Legge 08.08.1985 n. 431 (tutela delle zone di particolare interesse ambientale), dal D.L. 22.01.2014 n. 753 (distanza dalla ferrovia), dell'art. 6 della L.R. 31/05/1994 n.17.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso dei beni di cui al lotto 3 di vendita, ovvero sub. 1 della p.lla





1235 e le p.lle 661 – 662 – 663 – 665 - 666 - 1335 del F.M. 28, è il seguente:

**è in ditta all'esecutata ...Omissis...per la quota di 2/6 della Nuda Proprietà,**

mentre i restanti proprietari non eseguiti sono i seguenti:

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Usufrutto 3/6

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Usufrutto 3/6

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Nuda Proprietà 2/6

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Nuda Proprietà 2/6

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 24**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso





ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**La p.lla oggetto dell'esecuzione e del secondo lotto di vendita** risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE N.3675/383 del 06/03/2013** in rinnovazione della ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del 27/12/1991 rep.360 Tribunale di Siracusa iscritta il 08/03/1993 ai nn.3932/360 A favore di: ...*Omissis*... (richiedente ...*Omissis*... Catania) contro **...*Omissis*... nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*... (nuda proprietà)**, sopra terreno in c.da Bonvicino F.M. 28 p.lle 150 - 661 - 662 - 663 - 665 - 666.

**TRASCRIZIONE N. 6862/5252 del 06/05/2013** in rinnovazione del pignoramento del 27/04/1993 rep.747 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini, trascritto in data 12/05/1993 ai nn.7486/5936, a favore di ...*Omissis*... (richiedente Avv. ...*Omissis*...n.136 Catania) contro: **...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*... (per la nuda proprietà)** sopra dei beni che sono:

per la sig.ra ...*Omissis*..., ovvero: terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part 150 terreno in Lentini (SR), c.da Bonvicino in catasto fg.28 part. 655, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part.662, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg 28 part.663, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part.66,1 terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part.666.





**TRASCRIZIONE N.7255/5600 del 10/05/2013** in rinnovazione del pignoramento del 27/04/1993 rep.7485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini, trascritto in data 12/05/1993 ai nn.7488/5935 a favore di ...Omissis... (richiedente ...Omissis...Catania) contro ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis... (**per la nuda proprietà**) sopra dei beni che sono: terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part 150, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part.655, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part.662, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg 28 part.663, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part.661, terreno in Lentini (SR) c.da Bonvicino in catasto fg.28 part.666.

**Provenienza del Bene:**

Alla suddetta sig.ra ...Omissis... (per la quota di 1/3 di nuda proprietà, bene personale) gli immobili erano così pervenuti: per atto di donazione del 18/06/1984 Not. ...Omissis...trascritto il 22/06/1984 ai nn.9777/7992 da potere di ...Omissis... nato a Lentini il ...Omissis...codice fiscale ...Omissis...e ...Omissis...nata a Lentini il ...Omissis...codice fiscale ...Omissis..., in detto atto i sigg. ...Omissis...e ...Omissis...si riservavano l'intero usufrutto vita natural durante.

Ai suddetti coniugi ...Omissis...e ...Omissis... (per la piena proprietà) gli immobili erano così pervenuti: in parte per atto di vendita del 09/01/1961 Not. ...Omissis... trascritto il 19/01/1961 ai nn.1212/1117 da potere di ...Omissis... nato a ...Omissis... (CT) il ...Omissis..., ed in parte per atto di divisione e vendita del 02/09/1970 Not. ...Omissis...trascritto il ...Omissis...da comproprietà con





...Omissis... nato a Lentini il ...Omissis...

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio - urbanistico le p.lle, costituenti il lotto 3 di vendita, si presentano regolari.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

Per la valutazione della quota di 1/3 della Nuda Proprietà è stato necessario individuare il più probabile valore di mercato del fondo oggetto di procedura, che è un agrumeto in pessime condizioni di superficie pari a **ha 00.72.26**.



Accertato, dalle trascrizioni, che il fondo dispone di risorsa idrica consortile, il C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare del suddetto fondo il valore della terra nuda, nella qualità di seminativo irriguo, in quanto dell'agrumeto non si può recuperare nulla.

Infine è stato tenuto conto dalla presenza del fabbricato collabente che è in grado di garantire cubatura.

L'individuazione del più probabile valore di mercato è avvenuto attraverso un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 25**) dalla quale si evince che il valore per gli Agrumeti nel te-



Il valore di mercato di Lentini oscilla da un minimo di €/ha 12.000,00 a un massimo di €/ha 25.000,00; valore che sia allinea con quanto individuato attraverso l'indagine di mercato per beni simili al b.o.s. ricadente nella stessa fascia.

In funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità buona, Giacitura piana, Accesso buono, Forma regolare, Ubicazione buona e Ampiezza media; è stato ritenuto opportuno attribuire un valore unitario pari a €/ha 14.862,80.

Nota la superficie delle p.lle pari a Ha 00.73.46, si individua il più probabile valore di mercato delle p.lle oggetto di stima (Vps):

$$Vps = \text{€/ha } 14.862,80 \times \text{Ha } 0,7226 = \mathbf{\text{€ } 10.739,85}$$

Al suddetto valore va aggiunto quello del fabbricato collabente censito al mappale 1273 che ha una superficie lorda di 42,00 m<sup>2</sup>; appurato da indagini di mercato che il valore unitario di fabbricati diruti che conservano cubatura si attesta da un minimo di €/m<sup>2</sup> 50,00 a un massimo di €/m<sup>2</sup> 100,00, il C.T.U. ha ritenuto opportuno individuare il valore centrale e determinarne il più probabile valore di mercato della p.lla 1237 (V<sub>p1237</sub>)

$$V_{p1237} = \text{€/m}^2 \text{ } 75,00 \times \text{m}^2 \text{ } 42,00 = \mathbf{\text{€ } 3.150,00}$$

Avendo individuato i più probabili valori di mercato sia del fondo rustico che del terreno è stato possibile giungere al più probabile valore del lotto di vendita 3:

$$V_m \text{ lotto3} = \text{€ } 10.739,85 + \text{€ } 3.150,00 = \mathbf{\text{€ } 13.889,85}$$

\*\*\*\*\*

### Risposta al quesito X

Trattasi di quota indivisa di un bene che **non è comodamente divisibile.**





### **Risposta al quesito XI - Stima della Nuda Proprietà**

Come già accennato nelle superiori righe, il pignoramento ricade su una quota di nuda proprietà, nello specifico nella quota pari a 1/3, il bene oggetto di stima è quindi gravato da usufrutto vita natural durante, i cui usufruttuari hanno le seguenti generalità:

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis... ..Omissis... Usufrutto 1/2

...Omissis...nata a LENTINI (SR) ...Omissis... ..Omissis... Usufrutto 1/2

### **Determinazione del Valore della Nuda Proprietà pignorata**

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,30%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Dal calcolo effettuato, in funzione dell'usufruttuaria più giovane che al momento della stima ha 78 anni è stato individuato il **valore della Nuda Proprietà**.

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

*Interesse Legale Vigente: 0,30%*

---

Valore della Piena Proprietà €

---

*Usufrutto Vitalizio*      Et :

*Usufrutto a Termine*      Durata:

---



**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena propriet�	€ 13.889,85
Et� dell'usufruttuario	78 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	90
Valore dell'usufrutto	€ 3.750,26
Valore della nuda propriet�	€ 10.139,59

Individuato che il valore della nuda propriet    pari a € 10.139,59, preso atto che il pignoramento ricade sulla quota 1/3 della Nuda Propriet ,   stato di seguito



David Bono  
Agronomo

individuato il valore della quota 1/3 della Nuda Proprietà spettante all'esecutata

( $V_{np\ 1/3es}$ ) ovvero il valore del Lotto di vendita 3

$V_{np\ 1/3es} = € 10.139,59 \times 1/3 =$  **€ 3.379,86;** valore arrotondato a:

**€ 3.380,00**

**(diconsieurotremitrecentoottanta/00)**

Il C.T.U.  
DOTT.  
DAVID  
BONO  
*Dott. Agr. David Bono*



## Relazione tecnica di stima

### Lotto 4 di vendita

#### Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

I beni di che trattasi risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel

Comune di Carlentini al Foglio di Mappa 36 in c.da Cannellazza, come di seguito

riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Rendita
T	CARLENTINI (SR)	36	109**		soppressa			R.D.Euro:
** Soppressa, ha generato le p.lla			1296		Modello 26			
			1296 AA		Seminativo	3	1 are 56 ca	(*)
			1296 AB		Agrumeto	2	1 ha 50 are 12 ca	R.D.Euro: 752,05
			1297		Seminativo	3	75 are 84 ca	R.D.Euro: 31,33

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare [allegato 26](#), E.D.M. in

[allegato 8](#)), consta di uno stacco di incolto di superficie complessiva pari ad

**Ha 02.27.52**, al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abban-

dono.

Vi si accede dalla S.S. 194 dalla quale si deve imboccare per il bivio di c.da

Cannellazza, dal suddetto bivio (vedasi foto satellitare [allegato 27](#)) si deve

percorrere la strada sino a superare la 11<sup>ma</sup> traversa che conduce alla S.P 10, indi

svoltare a destra e percorrere circa m 800 sino al raggiungimento della sbarra di

accesso alla stradella che conduce al fondo (foto 34).

I confini del complesso pignorato sono i seguenti: a Nord confina con le p.lla 107

- 1420, a Est confina con la stradella interpodereale, a Sud con le p.lle 1004 e

1003; a Ovest confina con le p.lle 1007 - 1008 - 1009 -1010, il tutto come ripor-





tato nell'E.D.M. Catastale.

Il terreno *de quo* presenta le seguenti coordinate G.P.S.: 37° 14' 55.48 N e 14° 57' 03.16" E ed un'altimetria di m 52,00 s.l.m.

\*\*\*\*\*

**Risposta al quesito II - accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato la piena rispondenza.

**Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Le particelle oggetto di vendita, ovvero p.lla 1296 e p.lla 1297 (foto 35 - 36 - 37) come già anticipato, al momento dell'accesso peritale si presentava incolta ed in pieno stato di abbandono; il confine in alcuni punti è materializzato con paletti in ferro e filo spinato, così come il confine ovest; il confine Nord con le p.lle 1003 e 1005 è dato da un canale per scolo acque che al momento del sopralluogo si presentava coperto dalla vegetazione spontanea.

Le p.lle 1297 e 1296, come si evince dal rilievo fotografico, si presentano in pessime condizioni

All'interno della p.lla 1296, in prossimità della stradella interpodereale, vi è una vasca di accumulo acque (Gebbia) in totale stato di abbandono, danneggiata e non più utilizzabile (foto 38).

L'adduzione dell'acqua avveniva da un pozzo trivellato ormai prosciugato ricadente nella p.lla 1417 (foto 39), anch'esso in stato di abbandono e non utilizzabile per





manca di impianto di emungimento e quant'altro serve per prelevare l'acqua dal sottosuolo.

**Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso delle p.lle oggetto di pignoramento è in ditta agli esecutati con le seguenti quote:

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/3

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/3

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/3

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 28**), ovvero:

le p.lle 1296 - 1297 ricadono in zona "E Verde Agricolo" - Agricola, e solo la superficie contraddistinta dalla p.lle 1297 del F.M. 36 è gravata dal Vincolo di Tutela concernente il Piano Paesaggistico Ambientale.





Per i dettagli e relative prescrizioni si rimanda all'[allegato 28](#) C.D.U.

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le particelle oggetto dell'esecuzione** in potere agli esecutati risultano gravate dalle seguenti:

**TRASCRIZIONE N.7255/5600 del 10/05/2013** in rinnovazione del pignoramento del 27/04/1993 rep.7485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini, trascritto in data 12/05/1993 ai nn.7488/5935, a favore di ...Omissis... (richiedente ...Omissis...Catania) contro ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...,...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...sopra dei beni terreno in Carlentini (SR) in catasto fg.36 part.109.

**TRASCRIZIONE N. 6862/5252 del 06/05/2013** in rinnovazione del pignoramento del 27/04/1993 rep.747 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini, trascritto in data 12/05/1993 ai nn.7486/5936, a favore di ...Omissis... spa sede Palermo codice fiscale ...Omissis... (richiedente Avv. ...Omissis..., Via ...Omissis... Catania) contro: ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...sopra dei beni che sono:





per i sig.ri ...Omissis... (per 1/3), ...Omissis... (per 1/3) e ...Omissis... (per 1/3): terreno in Carlentini (SR) C.da Canneddazza in catasto fg.36 part.109.

**Provenienza del bene:**

Ai tre suddetti sig.ri ...Omissis... (in regime di comunione dei beni e per la quota di 1/3), ...Omissis... (celibe per la quota di 1/3) e ...Omissis... (celibe per la quota di 1/3) l'immobile era pervenuto per atto di vendita del 20/08/1986 in Not. ...Omissis...trascritto il 02/09/1986 ai nn.12242/9506 da potere di ...Omissis...nato a Carlentini il ...Omissis...codice ...Omissis...

Al suddetto sig.re ...Omissis...il terreno era pervenuto per atto di vendita del 20/12/1974 in Not. ...Omissis... trascritto il 13/01/1975 a nn.630/541 da potere di ...Omissis...nato a Carlentini il ...Omissis...

Al suddetto sig.re ...Omissis...il terreno era pervenuto per atto di vendita del 18/02/1971 Not. ...Omissis... trascritto il 12/03/1971 ai nn.7018/5864 da potere di ...Omissis...nato a Lentini il ...Omissis...



**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio – urbanistico il compendio pignorato si presenta regolare

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Nulla da rilevare

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Non sussistono le condizioni per redigere Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**



Per la valutazione dei beni oggetto di stima, il C.T.U. in considerazione del fatto che non vi è alcuna traccia dell'Agrumeto, che il fondo versa in avanzato stato di abbandono, che il pozzo dalla quale veniva prelevata l'acqua di irrigazione è prosciugato; il C.T.U. ha provveduto ad individuare ed adottare le metodologie estimative idonee al caso *de quo* considerando il fondo come **Seminativo asciutto**.

Per la determinazione del valore di mercato della p.lle 1296 e 1297, la dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, la zona in cui ricade il fondo (Zona pianeggiante), il C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare la stima applicando due metodologie estimative; una Sintetica basata sulla Quotazione dei terreni per tipi di azienda e qualità di coltura (allegato 29), ed una Comparativa basata sull'indagine di mercato.

Premesso che il fondo è caratterizzato da una discreta fertilità si è proceduti all'individuazione del Valore di mercato.

#### **Metodologia Sintetica**

Dall'accurato studio dei dati riportati nell'Annuario dell'Agricoltura Italiana è stato individuato che i valori per i **Seminativi asciutti** nelle aree interne della Provincia di Siracusa variano da un minimo di €/ha 4.700,00 ad un massimo di €/ha 10.000,00; preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dello **stato di abbandono** e dalla distanza dal centro abitato, il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire il valore €/ha 7.350,00;





David Bono  
Agronomo

Nota la superficie, è stato ricavato il valore del terreni ( $V_{\text{terreno}}$ ):

$$V_{\text{terreno}} = \text{€}/\text{ha} \ 7.350,00 \times \text{ha} \ 2,2752 = \text{€ } \mathbf{16.722,72}$$

### **Criterio di Stima Comparativo**

Per l'applicazione è stato necessario effettuare delle indagini di mercato molto mirate considerato che il mercato delle compravendite ha risentito della crisi, dalle indagini è emerso che il valore di un Tumolo di terreno che nel Comune di Carlentini corrisponde ad una superficie di  $\text{m}^2$  2.143,00 oscilla fra un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.800,00, dalla media aritmetica dei due valori si quantifica un valore di € 1.500,00 al Tumolo.

Conversione superficie in Tumoli =  $\text{Ha } 02.27.72 : \text{m}^2 \ 2.143,00 = 10,63$  tumoli

$$V_{\text{terreno}} = \text{€}/\text{tumolo} \ 1.500,00 \times \text{tumoli} \ 10,63 = \text{€ } \mathbf{16.020,00}$$


Preso atto che i valori ricavati differiscono minimamente fra di loro, è stata applicata la media aritmetica per ricavare il valore finale del lotto di vendita 4 ( $V_{\text{lotto4}}$ ):

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€ } \mathbf{16.722,72} + \text{€ } \mathbf{16.020,00} = \text{€ } \mathbf{16.371,36}; \text{ valore arrotondato}$$

**a:** **€ 16.370,00**

**(diconsieurosedicimilatrecentosettata/00)**

Il C.T.U.  
DOTT.  
DAVID  
Dott. Agr. David David Bono





## Relazione tecnica di stima

### Lotto 5 di vendita

#### Risposte al quesito I

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

I beni di che trattasi risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel

Comune di Carlentini al Foglio di Mappa 24 in c.da Ciriò, come riportato nella

sottostante tabella:

T	CARLENTINI (SR)	24	79	FABBRICATO RUR		13 ca	
T	CARLENTINI (SR)	24	80	AGRUMETO	2	45 are89 ca	R.D.Euro: 319,95
T	CARLENTINI (SR)	24	81	AGRUMETO	3	26 are00 ca	R.D.Euro: 75,20
T	CARLENTINI (SR)	24	113	AGRUMETO	3	27 are14 ca	R.D.Euro: 78,49
T	CARLENTINI (SR)	24	123	AGRUMETO	2	19 are69 ca	R.D.Euro: 121,01
T	CARLENTINI (SR)	24	42	MANDORLETO	2	31 are71 ca	R.D.Euro: 22,93
T	CARLENTINI (SR)	24	44	MANDORLETO	1	48 are52 ca	R.D.Euro: 53,88

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 30**, E.D.M. in **allegato 10**), consta di uno stacco di tre stacchi di terreno, di superficie complessiva pari ad **Ha 01.98.95**.

Come si evince dalla foto satellitare due stacchi di terreno sono separati dalla stradella interpodereale, mentre il terzo stacco è situato ad una distanza di circa 50 m dalle p.lle 80 e 81.

Complessivamente il fondo al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abbandono con stato vegeto-produttivo delle piante compromesso (molte piante morte ed altre prossime alla morte).

Si accede alle p.lle oggetto del presente lotto di vendita dalla S.P. 10, da questa si deve imboccare per il bivio di c.da Ciriò (vedasi foto satellitare **allegato 30b**), si deve percorrere la strada sino a intercettare la traversa che conduce a "Villa





Adriana", questa deve essere percorsa per circa m 500,00 sino ad intercettare una stradella interpoderale situata nel lato sinistro, nella quale vi è presente una barra (foto 40a).

Percorrendo quest'ultima per circa 100 m, sulla sinistra si intercettano le p.lle 42 e 44 (foto 40b - 41 - 42), mentre sul lato destro si intercettano le p.lle 79 - 80 - 81 (quest'ultima catastalmente intestata ai precedenti proprietari), a sud delle suddette p.lle, a circa 50 m insistono le p.lle 113 e 123.

I confini del complesso pignorato sono i seguenti: le p.lle 42 e 44 a Nord confinano con il torrente Ciriò, e con le p.lle 202 e 43, a Est confina con la p.lla 46, a Sud con la stradella interpoderale; a Ovest confina con la p.lla 41; le p.lle 79 - 80 - 81 a Nord confina con la stradella interpoderale, a Sud con le p.lle 114 e 115, a Est con la p.lle 82 e ad Est con la p.lla 77; infine le p.lle 113 e 123 confinano a Nord e ad Est con la stradella di cui alla p.lla 116, a Sud con la p.lla 124 e 311, a Ovest con le p.lle 248 - 250 - 169, il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale.

Il terreno *de quo* presenta le seguenti coordinate G.P.S.: 37° 16' 26.24 N e 14° 59' 42.43 " E ed un'altimetria di m 146,00 s.l.m.

\*\*\*\*\*

**Risposta al quesito II - accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento il C.T.U. ha rilevato la rispondenza.

E' doveroso precisare che la p.lla 81 del F.M. 24 catastalmente risulta intestata ai





precedenti proprietari e la p.lla 44 in visura è riportato il Diritto del Concedente e l'esecutata ...*Omissis*...risulta Livellaria.

**Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Le particelle oggetto di vendita, ovvero le p.lle 42 - 44 (foto 40 - 41 - 42), le p.lle 79 - 80 - 81 (foto 43 - 44 - 45 - 46 - 47) e le p.lle 113 e 123 (foto 48 - 49), come già anticipato, al momento dell'accesso peritale si presentavano in totale stato di abbandono; il confine in alcuni punti è materializzato con rete metallica.

Le p.lle 42 e 44, come si evince dal rilievo fotografico, si presentano in pessime condizioni e in stato di abbandono, le p.lle 79 - 80 - 81 ove insisteva l'agrumeto si presentano sovrastate dalla vegetazione spontanea e le piante di agrumi insistenti nel suolo alcune si presentano morte ed altre prossime alla morte.

Stesse condizioni sono state riscontrate per le p.lle 113 e 123 (foto 48 - 49) il cui accesso avviene percorrendo la traversa che conduce a "Villa Adriana", questa deve essere percorsa sino ad intercettare una serie di curve a doppia esse, superate queste, sulla sinistra si intercetta un cancello automatico che permette l'accesso ad un comprensorio residenziale, più precisamente si deve superare un cancello automatico (foto 50a) percorrere la stradella per circa 120 m (foto 50b) sino ad intercettare un cancello in ferro (foto 51) che immette in una stradella interpodereale stretta.

Durante l'accesso peritale il C.T.U. all'interno della p.lla 123 ha riscontrato la presenza di un fabbricato in corso di costruzione, la cui struttura si presenta grezza ed in pessimo stato conservativo con spaccature della struttura armata.





David Bono  
Agronomo

La sagoma dell'edificio occupa una superficie di m<sup>2</sup> 82,00 circa (foto 52 - 53 - 54 - 55), è realizzato con struttura mista c.a. blocchi di tufo con orizzontali in latero-cemento, dal piano di calpestio del terreno di cui alla p.lla 123 presenta un'altezza di **m 10,80 circa**, al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in cattivo stato conservativo con probabili problemi statico-strutturali (spaccature della struttura armata con relativa scopertura del ferro d'armatura).

Il sottoscritto, sentiti alcuni scricchiolii e assistendo alla caduta di porzioni di cemento si è limitato ad effettuare rilievo fotografico esterno, ritenendo non opportuno entrare all'interno per tutela della propria incolumità.

Detto fabbricato risulta censito al Catasto Terreni con il **mappale 257 e la dicitura FU D'ACCERT.**, ovvero Fabbricato Urbano d'accertare, dicitura apposta dall'Ufficio (Agenzia del Territorio) a seguito di un allineamento mappe, ovvero il sistema non ha trovato corrispondenza tra il fabbricato riportato in mappa al Catasto Terreni e quello censito all'urbano e pertanto non presente al N.C.E.U..

Da quanto si evince dalle visure catastali storiche delle p.lle 123 e 257, detto fabbricato sarebbe stato costituito da una "Variazione d'Ufficio del 31/12/1991 protocollo n. 124045 in atti dal 29/09/2001 Mod. 26 n. 40/91 n. 53.1/2001 (vedasi visura **allegato 31**); al fine di verificare la rispondenza di quanto riportato in visura, il C.T.U. ha effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa la visione del Foglio di Mappa 24 al fine di accertare se detto fabbricato era presente all'Impianto Meccanografico.

Dall'accertamento sulla Mappa è emerso che la p.lla 257 è stata introdotta



Pagina | 66



manualmente (vedasi **allegato 31b**) e ne è ulteriore prova un vecchio Estratto di Mappa risalente al 1994 (vedasi **allegato 31c**) dalla quale si evince che nella p.lla 123 non sussiste alcun fabbricato e pertanto è confermato che la p.lla 257 non era presente all'Impianto Meccanografico.

A seguito di quanto rilevato, il C.T.U. ha ritenuto opportuno approfondire le ricerche e acquisire la copia del titolo di proprietà (vedasi **allegato 32**) con il quale l'esecutato, in data 25 Novembre 1966 acquistava i terreni oggi oggetto di pignoramento e censiti ai mappali 113 - **123** - 79 - 80.



Dall'accurato studio del titolo di proprietà non si fa alcun riferimento a fabbricati rurali ricadenti all'interno della p.lla 123.

L'unico fabbricato rurale a cui si fa riferimento nel titolo di proprietà è fabbricato rurale diruto censito al **mappale 79** che al momento del sopralluogo non è stata riscontrato, in quanto probabilmente crollato.

E' stato effettuato un accesso atti presso il Comune di Carlentini, relativo a Licenza e/o Concessione Edilizia - Autorizzazione e Permesso di costruire riguardante p.lla 257; l'esito delle ricerche è stato negativo come, appunto, riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Carlentini (vedasi **allegato 33**).

Si precisa che la p.lla 81 gode di dotazione irrigua da acque da edursi da pozzo denominato Ciricò.

### **Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso delle p.lle oggetto di pignoramento è il seguente:

La p.lla 42 è in ditta alla signora



...Omissis... nata a LENTINI (SR) ...Omissis...Proprieta'

La p.lla 44 è riportato il Diritto del Concedente e l'esecutata risulta Livellaria:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza
T	PROPRIETA'	CARLENTINI	24	42		MANDORLETO	2	31 are 71 ca
T	LIVELLARIO	CARLENTINI	24	44		MANDORLETO	1	48 are 52 ca

per eliminare il livello dalla visura, se venisse accertato che questo non derivasse da errore, è necessario effettuare un Atto di Affrancazione con relativa voltura, il cui costo complessivo ammonta a circa € 700,00.

Le p.lle **79 - 80 - 81 - 113 - 123** (oggetto di pignoramento) e la 257 (non riportata nell'atto di pignoramento) risultano in ditta a:

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/15

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 10/15

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

**Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a dell'acquirente**





***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato

di Destinazione Urbanistica (**allegato 28**), ovvero:

le p.lla 1296 - 1297 ricadono in zona "E Verde Agricolo"; per i dettagli e relative

prescrizioni si rimanda all'**allegato 28** C.D.U.

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**ISCRIZIONE N.24221/3645 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca

nascente da decreto ingiuntivo del 27/11/1991 rep.21105 emesso Tribunale di

Siracusa e trascritto il 28/12/1991 ai nn.21105/2518 A favore di ...*Omissis*... (ri-

chiedente ...*Omissis*...n.137 Catania) Contro: ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il

...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a Lentini

(SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nata a

Lentini (SR) il ...*Omissis*..., ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*...e

...*Omissis*... nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*..., Capitale E.8.836.27 ipoteca

E.18.075.99 sopra dei beni che sono:

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciriò in catasto fg.24 part.123, terreno in Carlen-

tini (SR) c.da Ciriò in catasto fg.24 part.113, terreno in Carlentini (SR) c.da Ciri-





cò in catasto fg.24 part.79, terreno in Carlentini (SR) c.da Ciriò in catasto fg.24 part.80, terreno in Carlentini c.da Ciriò in catasto fg.24 part.81, terreno in Carlentini (SR) in catasto fg.24 part.44 terreno in Carlentini (SR) in catasto fg.24 part.42.

**ISCRIZIONE N.23344/3658 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del 31/12/1991 rep.16 Tribunale di Siracusa iscritta il 03/01/1992 ai nn.117/16 A favore ...Omissis...spa sede Palermo codice fiscale ...Omissis... (richiedente ...Omissis... n.1) Contro...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il 06/07/1955, ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis... e ...Omissis... nato a Lentini (SR) il ...Omissis...Ipoteca per €.38.217.81 sopra dei beni che sono:  
terreno in Carlentini (SR) c.da Ciriò in catasto fg.24 part. 123 - 113 - 79 - 80 - 81 - 42 e 44.

**TRASCRIZIONE N.7255/5600 del 10/05/2013** in rinnovazione del pignoramento del 27/04/1993 rep.7485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini, trascritto in data 12/05/1993 ai nn.7488/5935 a favore di ...Omissis... (richiedente ...Omissis... n.137 Catania) contro ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a





Lentini (SR) il ...*Omissis*...e ...*Omissis*...nato a Lentini (SR) il ...*Omissis*...sopra dei  
beni che sono:

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciricò in catasto fg.24 part.123

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciricò in catasto fg.24 part.113

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciricò in catasto fg.24 part.79

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciricò in catasto fg.24 part.80

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciricò in catasto fg.24 part.81

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciricò in catasto fg.24 part.44

terreno in Carlentini (SR) c.da Ciricò in catasto fg.24 part.42



**Provenienza del bene:**

Al sig. ...*Omissis*... (deceduto) gli immobili erano così pervenuti:

part.79-80-113-123 in parte per successione per legge in morte di ...*Omissis*... nato  
a Lentini il ...*Omissis*...deceduto il 13/02/1965 con denuncia n.174 vol.145 tra-  
scritta il 22/10/1965 ai nn.23640/20912.

In parte per successione per legge in morte di ...*Omissis*...deceduta il 20/01/1965  
con denuncia n.143 vol.145 trascritta il 22/10/1965 ai nn,23641/20913 per atto  
di vendita Not. ...*Omissis*...del 03/06/1977 trascritto il 15/06/1977 ai  
nn.9332/7876 da potere di ...*Omissis*...nato a Lentini il ...*Omissis*...e  
...*Omissis*...nata a Lentini il ...*Omissis*...

Ai suddetti sig.ri ...*Omissis*...fu Salvatore e ...*Omissis*...fu Vincenzo l'immobile era  
pervenuto per atto di vendita del 01/10/1956 Not. ...*Omissis*... trascritto il  
17/10/1956 ai nn.19637/17129.



Le p.lle 42 e 44 alla sig.ra ...*Omissis*... (per la piena proprietà) gli immobili erano così pervenuti: per atto di vendita del 02/04/1976 in Not. ...*Omissis*... trascritto il 24/04/1976 ai nn.6625/5477 da potere di ...*Omissis*...nata a Lentini il ...*Omissis*...

Alla suddetta sig.ra ...*Omissis*...gli immobili erano pervenuti per atto di vendita del 13/08/1973 Not. ...*Omissis*...trascritto il 31/08/1973 ai nn.24630/20927 da potere di ...*Omissis*...nata a Lentini il ...*Omissis*...Alla suddetta sig.ra ...*Omissis*...gli immobili erano così pervenuti:

part.44, per atto di vendita del 31/03/1960 Not...*Omissis*...trascritto il 02/05/1960 ai nn.9481/8072 da potere di ...*Omissis*...nato a Lentini ...*Omissis*...part.42, per atto di vendita del 19/11/1968 Not. ...*Omissis*...trascritto il 03/12/1968 ai nn.30329/26095 da potere di ...*Omissis*...nato a Lentini ...*Omissis*...

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Per le p.lle 42 - 44 - 79 - 80 - 81 - 113 - 123, sotto il profilo edilizio - urbanistico si presentano regolari.

**Si segnala che la p.lla 257 (FU D'Accert)** deriva dalla p.lla 123 da "Variazione d'Ufficio del 31/12/1991 protocollo n. 124045 **in atti dal 29/09/2001** Mod. 26 n. 40/91 n. 53.1/2001 (vedasi visura [allegato 31](#))

Detta p.lla non è indicata nel pignoramento del 1992 probabilmente perché è stata riportata in atti a partire dal 29/09/2001.

Preso atto dell'insistenza del fabbricato che deriva dalla p.lla 123 (riportata nel pi-





gnoramento), il C.T.U. ha ritenuto opportuno eseguire delle ricerche, dapprima acquisendo la copia conforme dell'atto di compravendita con il quale l'esecutato acquistava i terreni, fra cui la p.lla 123 e successivamente estendendo la ricerca presso l'Ufficio Tecnico di Carlentini in merito a rilascio di Licenza o Concessione edilizia, autorizzazione e Agibilità riguardante la p.lla 257.

La p.lla 79 (Fabbricato rurale) sotto il profilo edilizio - urbanistico si presenta regolare, in quanto riportata nell'atto di compravendita datato 25 Novembre 1966, sotto il profilo catastale, preso atto che non è stata riscontrata *in loco*, deve essere cancellata dal Catasto terreni con conseguente eliminazione dalla mappa Catastale.



Tale procedura potrà essere effettuata mediante presentazione, all'Agenzia del Territorio, di un'istanza (ex mod. 26) allegando le foto del terreno dalla quale si evince che il fabbricato non è presente e assegnando la superficie del fabbricato al terreno.

La presentazione dell'istanza effettuata front-office non ha alcun costo di tributo.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Accertato che nell'atto di compravendita, **datato 25 Novembre 1966**, non vi è alcun riferimento circa la presenza di fabbricati ricadenti all'interno della p.lla 123 (viene solo menzionato il fabbricato rurale diruto censito al mappale 79), rilevato che nell'attestazione rilasciata dal Comune di Carlentini (**allegato 33**) si evince che non risulta presente alcuna Licenza o Concessione edilizia o Pratica di Sanato-



David Bono  
Agronomo

ria per l'immobile di cui al mappale **257 del F.M. 24** del Comune di Carlentini,  
preso atto che non era presente all'Impianto meccanografico ed in **assenza** di  
documentazione attestante la realizzazione di detto fabbricato in data antecedente  
al 1 Settembre 1967; **si presume che questo sia stato costruito in assenza**

**di titolo autorizzativo.**

Esaminati i parametri urbanistici e gli interventi consentiti riportati nel Certificato  
di destinazione Urbanistica (vedasi C.D.U. **allegato 28**), che per la Zona "**E Ver-**  
**de Agricolo**" del P.R.G. del Comune di Carlentini sono i seguenti:

**interventi consentiti:**

- 1 - Edilizia Residenziale ad uso abitativo;
- 2 - Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da  
destinare ad attività di agriturismo;

**Parametri Urbanistici:**

per i fabbricati di cui al p.to 1 l'altezza massima consentita è **m 7,50** (2 piani fuo-  
ri terra), mentre per i fabbricati di cui al punto 2 l'altezza massima consentita è  
pari a **m 7,00 e 1 piano fuori terra;**

indice di edificabilità **0,03 mc/mq;**

Accertato in sede di sopralluogo che il fabbricato sfora i parametri urbanistici indi-  
cati nel C.D.U. con conseguente insanabilità, il C.T.U. ha provveduto a quantifica-  
re i costi di demolizione e valutare l'area di sedime.

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Non sussistono le condizioni di redigere Attestato di Prestazione Energetica.





\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

La valutazione dei beni di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando le p.lle, ove insistono i resti dell'agrumeto che al momento del sopralluogo si presentava vegeto-produttivamente compromesso, come seminativo irriguo in virtù del fatto che la p.lla 81, come si evince dalle trascrizioni, dispone di risorsa idrica consortile.

Pertanto le p.lle 80 e 81 - 113 e 123, mediante **metodologia estimativa della comparazione**, sono state valutate nella qualità di **Seminativo irriguo**.

La p.lla 79 (Fabbricato rurale della quale non vi è traccia) è stata valutata come terreno nelle stesse condizioni delle p.lle di cui alle superiori righe.

Le p.lle 42 - 44 sono state valutate nella qualità di **Uliveto**, aggiustando il valore in funzione dello stato vegeto-produttivo dell'impianto.

**Valutazione delle p.lle 79 - 80 - 81 - 113 e 123 (Agrumeto vegetativamente compromesso)**

L'individuazione del più probabile valore di mercato è avvenuto attraverso un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 34**) dalla quale si evince che il valore dei Seminativi Irrigui nel tenere di Carlentini oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00; valore che sia allinea con quanto individuato attraverso l'indagine di mercato per beni simili al b.o.s. ricadente nella stessa fascia.





In funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità buona, Giacitura terrazzata, Accesso discreto, Forma regolare, Ubicazione ottima e Ampiezza media; è stato ritenuto opportuno attribuire un valore unitario pari a €/ha 21.000,00.

Nota la superficie delle p.lle 79 - 80 - 81 - 113 e 123 pari a Ha 01.18.85, si individua il più probabile valore di mercato dell'agrumeto ( $V_a$ )

$$V_a = \text{€/ha } 21.000,00 \times \text{Ha } 1,1885 = \text{€ } 24.958,50$$

**Valutazione delle p.lle 42 -44 (al momento del sopralluogo presentavano alcune piante di Olivo).**

L'individuazione del più probabile valore di mercato è avvenuto attraverso un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 34**) dalla quale si evince che il valore per gli Uliveti nel tenere di Carlentini oscilla da un minimo di €/ha 7.000,00 a un massimo di €/ha 15.000,00; valore che sia allinea con quanto individuato attraverso l'indagine di mercato per beni simili al b.o.s. ricadente nella stessa fascia.

In funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità buona, Giacitura in pendenza, Accesso buono, Forma regolare, Ubicazione ottima e Ampiezza media; è stato ritenuto opportuno attribuire un valore unitario pari a €/ha 15.000,00.

Nota la superficie delle p.lle, pari a Ha 00.80.23, si individua il più probabile valore di mercato delle p.lle 42 - 44 ( $V_{42-44}$ )

$$V_{42-44} = \text{€/ha } 15.000,00 \times \text{Ha } 0,8023 = \text{€ } 12.034,50$$

Pertanto il valore del terreno di cui alle p.lle 42 - 44 - 79 - 81 - 113 e 123 è





dato dalla somma de valori individuati nelle superiori righe, ovvero (**V<sub>terreno</sub>**):

**V<sub>terreno</sub> = € 24.958,50 + € 12.034,50+ = € 36.993,00.**

Accertato che l'immobile di cui alla p.lla 257 è totalmente abusivo, in ossequio al mandato ricevuto il C.T.U. ha quantificato **i costi di demolizione della p.lla 257, la valutazione dell'area di sedime precisando che questa sarà data da terreno agricolo e non terreno ricadente in ambito urbano.**

**Il forza di ciò non è stato determinato il valore locatizio del bene fabbricato in corso di costruzione ricadente in Zona non Urbana.**

**Determinazione dell'area di sedime e dei costi di demolizione.**

La valutazione dell'area di sedime va effettuata tenendo conto che l'immobile **non ricade in ambito urbano**, bensì in Zona agricola E del P.R.G. del Comune di Carlentini e pertanto a seguito della demolizione del fabbricato, l'area che ne deriverebbe è un terreno agricolo (spoglio) di m<sup>2</sup> 82,00 circa, il cui valore si attesta pari a €/m<sup>2</sup> 1,50 e un valore locativo praticamente irrisorio.

**Area di sedime**= m<sup>2</sup> 82,00 x €/m<sup>2</sup> 1,50= € 82,00; la suddetta area aggiornata del valore locativo si attesta pari **a € 123,00.**

**Costi di demolizione:**

La quantificazione è stata effettuata mediante l'ausilio del Prezzario Unico per i Lavori Pubblici - Regione Siciliana - Anno 2018, previa quantificazione del volume da demolire.

Preso atto che il fabbricato è realizzato in tre piani fuori terra, considerata l'altezza dell'interpiano pari a m 3,00, che la sagoma occupa una superfice di circa





David Bono  
Agronomo

m<sup>2</sup> 82,00 e che l'ultimo piano occupa una volumetria inferiore rispetto ai piani sottostanti; il volume da demolire si attesta pari a m<sup>3</sup> 568,00.

Acquisito dal Prezziario (**allegato 35**) che il costo di demolizione comprensivo di trasporto al centro raccolta, che non superi i 5 km, si attesta pari a €/m<sup>3</sup> 7,74;

noto il volume da demolire si determina il Costo demolizione p.lla 257 (C<sub>D257</sub>)

**C<sub>D257</sub> = €/m<sup>3</sup> 7,74 x m<sup>3</sup> 568,00 = € 4.396,32; valore arrotondato a € 4.400,00.**

Altresì vanno calcolati i costi della pratica di demolizione che dovrà essere presentata presso l'Agenzia del territorio a seguito dell'abbattimento del fabbricato, i cui costi si attestano pari a **€ 1.000,00 circa**.

Infine vanno detratti i costi dell'eventuale affrancazione per la p.lla 44 che ammontano a € 700,00.

**Pertanto il valore finale del lotto di vendita 5 (V<sub>lotto5</sub>), al netto dei costi di**

**abbattimento e aggristata del valore dell'area di sedime sarà pari a:**

**V<sub>lotto5</sub> = € 36.993,00 + € 123,00 - € 4.400,00 - € 1.000,00 - 700,00 = € 31.016,00; va-**

**lore arrotondato a:**

**€ 31.000,00**

**(diconsi euro trentunomila/00)**

Il C.T.U.

*Dott. Agr. David David Bono*

**Lotto 6 di vendita**

**Risposte al quesito I**

L'esatta individuazione del bene pignorato è la seguente:

Pagina | 78



Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	CATEGORIA	Classe	Consistenza	Rendita
T	CARLENTINI (SR)	29	383		AGRUMETO	2	1 ha 59 are 96 ca	R.D.Euro: 1,115,27
T	CARLENTINI (SR)	29	412 AA		SEMINATIVO	1	1 are 80 ca	R.D.Euro: 1,21
T	CARLENTINI (SR)	29	412 AB		AGRUMETO	2	10 are 00 ca	R.D.Euro: 69,72

Il suddetto lotto (foto satellitare allegato 36, E.D.M. in allegato 9) si compone di un appezzamento di terreno in passato agrumetato di **Ha 01.71.76** ed oggi in totale stato di abbandono.

Si accede al compendio pignorato, imboccando dalla S.S. 194 (Lentini - Francofonte), ove a circa 2 km da Lentini, sulla sinistra vi è la strada di accesso a c.da S. Antonio (foto 56), questa deve essere percorsa, superando un cancello (foto 57) per circa 700,00 m sino ad intercettare il fondo *de quo*.

Il suddetto lotto confina a Nord con le p.lle 382 e la stradella interpoderale, a Sud confina con le p.lle 26 e 540, a Est con le p.lle 26 - 332, a Ovest confina con le p.lle 487- 526 - 389, il tutto come riportato nell'E.D.M. catastale (allegato 9).

Il terreno *de quo* presenta le seguenti coordinate G.P.S.: 37° 16' 10.23 N e 14° 58' 09.79" E ed un'altimetria di m 42,00 s.l.m.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il fondo di cui alle superiori righe (foto 58 - 59 - 60 ), da quanto già accennato nelle superiori righe, constano di una superficie di Ha 01.71.76 coltivata ad Agrumeto (varietà Tarocco).

Dall'accurato studio degli atti depositati, il fondo dispone di una dotazione irrigua, le cui acque sono edotte da pozzo trivellato che irriga il suddetto terreno.





David Bono  
Agronomo

il terreni *de quo* che presentano una giacitura piana, ottima fertilità del suolo dovuta alla natura del terreno che è di medio impasto, ottimo l'agrumicoltura.

Le suddette p.lle ricadono in Zona "E" (zona Agricola) del Comune di Carlentini (vedasi C.D.U. **allegato 28**).

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni**

Lo stato di possesso delle p.lle oggetto del presente lotto di vendita è il seguente:

è in ditta ai debitori esecutati, con le seguenti quote:

...Omissis... nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/10

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/10

...Omissis...nato a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/10

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/10

...Omissis...nata a LENTINI (SR) il ...Omissis...Proprietà 1/10

...Omissis...nata a LENTINI (SR) ...Omissis...Proprietà 5/10

Le suddette p.lle al momento del sopralluogo si presentavano libere.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Per i beni di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

### **Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a**





**dell'acquirente**

***i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:***

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 28**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

**ii** vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

**Le p.lle oggetto dell'esecuzione e del primo lotto di vendita** risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONE N.14465/10386 del 21/07/2011** nascente da costituzione di servitù coattiva del 24/06/2011 rep.8881192 Dipartimento Regionale dell'acqua e dei rifiuti Palermo.

A favore di Demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste Palermo codice fiscale 80012000826 Contro *...Omissis...* nato a Lentini (SR) il *...Omissis...* e *...Omissis...* nata a Lentini (SR) il *...Omissis...* sopra un terreno in Carlentini (SR) in catasto fg.19 partt.412-383.

**ISCRIZIONE N.24221/3645 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca nascente da decreto ingiuntivo del 27/11/1991 rep.21105 emesso Tribunale di Siracusa e trascritto il 28/12/1991 ai nn.21105/2518 A favore di *...Omissis...* (ri-





chiedente ...Omissis... n.137 Catania) Contro: ...Omissis...nato a Lentini (SR) il 15/06/1933, ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...e ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...

Capitale €.8.836.27 ipoteca E.18.075.99 sopra dei beni che sono:

terreno in Carlentini (SR) in catasto fg.29 part.383

terreno in Carlentini (SR) in catasto fg.29 part.412.

**ISCRIZIONE N.23344/3658 del 20/12/2011** in rinnovazione della ipoteca

nascente da decreto ingiuntivo del 31/12/1991 rep.16 Tribunale di Siracusa iscritta il 03/01/1992 ai nn.117/16 A favore ...Omissis... (richiedente ...Omissis...n.1)

Contro...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR)

il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Len-

tini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis...,

...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis... e ...Omissis...nato a Lentini (SR) il

...Omissis... Ipoteca per E.38.217.81 sopra dei beni che sono:

terreno in Carlentini (SR) c.da Sant'Antonio in catasto fg.29 part.383

terreno in Carlentini (SR) c.da Sant'Antonio in catasto fg.29 part.412

**TRASCRIZIONE N.7255/5600 del 10/05/2013** in rinnovazione del pignora-

mento del 27/04/1993 rep.7485 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Lentini,

trascritto in data 12/05/1993 ai nn.7488/5935. a favore di ...Omissis... (richieden-

te ...Omissis...n.137 Catania) contro ...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis...,





...Omissis...nato a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis... nata a Lentini (SR) il

...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nato a Lentini

(SR) il ...Omissis..., ...Omissis...nata a Lentini (SR) il ...Omissis...e ...Omissis... a Len-

tini (SR) il ...Omissis... sopra dei beni che sono:

terreno in Carlentini (SR) c.da Sant'Antonio in catasto fg.29 part.383

terreno in Carlentini (SR) c.da Sant'Antonio in catasto fg.29 part.412

**Provenienza del Bene:**

Ai suddetti coniugi ...Omissis...e ...Omissis... (per 1/2 ciascuno di proprietà) gli im-

mobili erano pervenuti per atto di vendita del 05/07/1983 Not.

...Omissis...trascritto il 22/07/1983 ai nn.11094/9463 da potere di ...Omissis... nato

a Messina il ...Omissis...codice fiscale ...Omissis...

Al suddetto ...Omissis...gli immobili erano pervenuti per atto di vendita del

23/01/1966 ...Omissis... trascritto il 24/01/1966 ai nn.196411725 e successiva no-

ta di rettifica dell'atto predetto trascritta il 08/04/1969 ai nn.9065/7643 da potere

di ...Omissis...nato a Catania ...Omissis...

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VI regolarità urbanistica**

Sotto il profilo edilizio - urbanistico le p.lle del lotto 6 di vendita si presentano

regolari.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica**

Nulla da rilevare.



David Bono  
Agronomo

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.**

Trattasi di terreno e pertanto non sussistono le condizioni per redigere attestato di prestazione energetica.

\*\*\*\*\*

**Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni**

Per la valutazione e l'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima di cui al lotto 6 di vendita, considerato che il fondo dispone risorsa idrica di 13 ore mensili da edursi dal pozzo trivellato sito in c.da Mercadante e che l'agrumeto e vegetativamente e produttivamente compromesso, il C.T.U. applicando **metodologia estimativa della comparazione**, ha valutato detto fondo nella qualità di **Seminativo irriguo**.

Attraverso un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 34**), dalla quale si evince che il valore dei Semina-tivi Irrigui nel tenere di Carlentini oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00 è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del lotto 6 di vendita.

Considerando il livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità buona, Giacitura piana, Accesso buono, Forma regolare, Ubicazione buona e Ampiezza media; è stato ritenuto opportuno attribuire un valore unitario pari a €/ha 18.500,00.

Nota la superficie delle p.lle 383 e 412 pari a Ha 01.71.76, si individua il più pro-





David Bono  
Agronomo

abile valore di mercato del Lotto 6 di vendita (Vlotto6)

$V_{\text{lotto6}} = \text{€}/\text{ha } 18.500,00 \times \text{Ha } 1,7176 = \text{€ } 31.775,60$ ; **valore arrotondato a**

**€ 31.800,00**

**(diconsieurotrentunomilaottocento/00)**

Il C.T.U.

*Dott. Agr. David David Bono*





**Conclusioni:**

L'individuazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è stata un'operazione con un livello di difficoltà molto elevato sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, che per le incongruenze riscontrate nel pignoramento.

Inoltre, alcuni immobili sono stati esclusi dalla presente relazione di stima a seguito delle ordinanze emesse dall'Ill.mo Magistrato di cui agli allegati 3 e 4; infatti alcuni ricadono nella Provincia e nel Comune di Catania ed altri Usocapiti con sentenza del Tribunale di Siracusa.

Per gli immobili ricadenti nel Comune di Catania, il sottoscritto ha dovuto effettuare una serie di accertamenti prima di riferire al Magistrato.

Altre difficoltà sono state riscontrate sia nel **lotto 1 di vendita** per le difformità urbanistiche (comunque sanabili), che nel **lotto 5 di vendita** per la presenza del fabbricato di cui al mappale 257 del F.M. 24 del Comune di Carlentini, i cui accertamenti sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che catastale, hanno dato esito negativo.

Vista l'estensione del compendio, la diversa ubicazione dei terreni, nonché la presenza di un Magazzino distrutto e di un edificio costituito da Abitazione, locale bottega e garage, il C.T.U. degli ha ritenuto opportuno realizzare **n° 6 lotti di vendita.**

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, costituito dai 6 lotti di vendita si atte-





David Bono  
Agronomo

sta pari a:

**€ 331.480,00.**

(diconsieurotrecentotrentunomilaquattrocentoottanta/00)

Avendo il C.T.U. individuato n° 6 lotti di vendita, di seguito sono stati elencati i  
più probabili valori di mercato di ogni singolo lotto:

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita 1 al netto dei costi di  
regolarizzazione** si attesta pari a **€ 177.000,00;**

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita 2 al netto dei costi di  
regolarizzazione** è pari a **€ 71.430,00;**

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita 3, ovvero della quota di  
Nuda proprietà** è pari a **€ 3.380,00;**

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita 4 si attesta pari a**  
**€ 16.370,00;**

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita 5 al netto dei costi di  
demolizione si attesta** pari a **€ 31.000,00;**

Il più probabile valore di mercato del **lotto di vendita 6 si attesta pari a**  
**€ 31.800,00;**

*Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.*

La presente si compone di n° 87 facciate compresa la presente, n° 36 allegati  
documentali in 138 facciate e di rilievo fotografico in 47 pagine.

Noto li 05/04/2018

Il C.T.U.  
Dott. Agr. David Bono

Pagina | 87