

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Concita Cultrera, Ufficio Esecuzioni Immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura N. 218/2011 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro



PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera in data 10 Gennaio 2017 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura N. 218/2011 R.G.E.I. pendente tra la

ed il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 12 Gennaio 2017 prestando il giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 23 Maggio 2017 e successivamente prorogata, a seguito di problematiche relative all'accessibilità ai luoghi, al 23 Giugno 2017.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I. 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. descrizione complessiva e sintetica dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- III. 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 affitto o locazione 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. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (*es. servitù pubbliche*);
- V. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (*trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie*) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI. 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, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (*es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione*) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII. indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX. valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (*ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del*

possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente 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.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto del procedimento e svolgendo le necessarie ricerche.

Lo svolgimento delle operazioni peritali ha visto il susseguirsi di due sopralluoghi, preceduti da comunicazione alle parti curate dal custode Avv. Dario D'Asaro, effettuati presso gli immobili oggetto del procedimento e siti nel Comune di Siracusa, *C.da Laganelli*. Questi, eseguiti dal CTU alla presenza del custode nominato Avv. Dario D'Asaro e dell'Ufficiale giudiziario Dott.ssa Adriana Lazzara, sono avvenuti rispettivamente in data 12 Aprile 2017 ed 18 Maggio 2017.

A seguito di problematiche relative all'accesso ai luoghi, l'avvio delle operazioni è avvenuto in data 18 Maggio 2017 alla presenza dei succitati soggetti (*custode ed ufficiale giudiziario*) e del [REDACTED], che consentiva l'accesso, consentendo al CTU di espletare il proprio incarico prendendo visione della totalità dei cespiti, redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Siracusa e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di stima risultano essere così individuati:

LOTTO 1: «Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. Fg. 110, p.lla 85, di Ha 3.44.91».

LOTTO 2: «Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. Fg. 110, p.lla 86, di Ha 1.24.46».

LOTTO 3: «Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. Fg. 110, p.lla 159, di are 01.02».

LOTTO 4: «Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. Fg. 110, p.lla 164, di are 08.80».

LOTTO 5: «Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. Fg. 110, p.lla 167, di are 17.29».

LOTTO 6: «Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. Fg. 110, p.lla 172, di are 04.64».

LOTTO 7: «Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. Fg. 110, p.lla 173, di are 16.46».

LOTTO 8: «Fabbricato rurale sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. al Fg. 110, p.lla 451».

LOTTO 9: «Fabbricato rurale sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*, in C.T. al Fg. 110, p.lla 452».

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, p.lla 85, esteso Ha 3.44.91». Coordinate GPS: LAT. 37.050200 LONG. 15.231040

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Siracusa, *C.da Laganelli*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

La superficie catastale complessiva è di 34.491 mq; presenta conformazione geometrica regolare e vi si accede per mezzo di una strada interpodere sterrata.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento *SS 115*. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati; il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, risulta essere coltivato ed in discreto stato di manutenzione. Risultano essere presenti in zona i servizi per la fornitura di energia elettrica, telefonica ed approvvigionamento idrico per mezzo di trivelle private.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 110, p.lla 85, SEMINATIVO 3, ha 3.44.91, Red. Dom. € 142,50, Red. Agr. € 30,28.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5,*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 34.491 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 110, p.lla 85	Mq. 34.491	€/mq 3,00 x 34.491	Euro	103.473,00
In cifra tonda:			Euro	103.500,00

(Euro centotremilacinquecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 28.03.2017, Prot. n. 128/2017, che la particella di cui in oggetto, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade “*secondo il P.R.G in Zona E – Aree per l'attività agricola*” le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella documentazione in atti relativamente al fascicolo (*all.to n.5*), risulta essere di proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED].

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED]
[REDACTED] ed utilizzato a fini agricoli.

LOTTO 2

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Siracusa (SR), C.da Laganelli. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, p.lla 86, esteso Ha 1.24.46». Coordinate GPS: LAT. 37.020330 LONG. 15.232856

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Laganelli, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

La superficie catastale complessiva è di 12.446 mq; presenta conformazione geometrica regolare di forma trapezoidale e vi si accede per mezzo di una strada interpoderale sterrata.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS 115. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati; è possibile evincerne la delimitazione per mezzo dei tracciati interpoderali percorsi dai mezzi utilizzati per la lavorazione dei terreni che ne hanno segnato i confini. Il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, risulta essere arato e pulito, in discreto stato di manutenzione e con molta probabilità pronto per la semina. Risultano essere presenti in zona i servizi per la fornitura di energia elettrica, telefonica ed approvvigionamento idrico per mezzo di trivelle private.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 110, p.lla 86, SEMIN IRRIGUO 2, ha 1.24.46, Red. Dom. € 199,26, Red. Agr. € 86,78.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 12.446 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a €**/mq 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 110, p.lla 86	Mq. 12.446	€/mq 3,00 x 12.446	Euro	37.338,00
In cifra tonda:			Euro	37.300,00

(Euro trentasettemilatrecento\00)

REGULARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 28.03.2017, Prot. n. 128/2017, che la particella di cui in oggetto, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade “*secondo il P.R.G in Zona E – Aree per l'attività agricola*” le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella documentazione in atti relativamente al fascicolo (*all.to n.5*), risulta essere di proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED]

[REDACTED] ed utilizzato a fini agricoli.

LOTTO 3

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Siracusa (SR), *C.da Laganelli*. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, p.lla 159, esteso are 01.02». Coordinate GPS: LAT. 37.019623 LONG. 15.232773

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Siracusa, *C.da Laganelli*, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

La superficie catastale complessiva è di 102 mq; presenta conformazione geometrica regolare e vi si accede per mezzo di una strada interpodere sterrata.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento *SS 115*. L'appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati; il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, risulta essere arato e pronto per essere coltivato ed in discreto stato di manutenzione. Risultano essere presenti in zona i servizi per la fornitura di energia elettrica, telefonica ed approvvigionamento idrico per mezzo di trivelle private.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 110, p.lla 159, SEMINATIVO IRRIGUO 2, are 01.02, Red. Dom. € 1,63, Red. Agr. € 0,71.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 102 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a **€/mq 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 110, p.lla 159	Mq. 102	€/mq 3,00 x 102	Euro	306,00
In cifra tonda:			Euro	300,00

(Euro trecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 28.03.2017, Prot. n. 128/2017, che la particella di cui in oggetto, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade “*secondo il P.R.G in Zona E – Aree per l'attività agricola*” le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella documentazione in atti relativamente al fascicolo (*all.to n.5*), risulta essere di proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED]
[REDACTED] ed utilizzato a fini agricoli.

LOTTO 4

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Siracusa (SR), C.da Laganelli. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, p.lla 164, esteso are 08.80». Coordinate GPS: LAT. 37.021301 LONG. 15.231705

Trattasi di una striscia di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Laganelli, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

La superficie catastale complessiva è di 880 mq; presenta conformazione geometrica regolare ed è attualmente utilizzata quale stradella interpoderale per consentire l'accesso agli appezzamenti di terreno limitrofi.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS 115. L'appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati; è possibile evincerne la delimitazione per mezzo dello stesso tracciato interpoderale che, percorso dai mezzi utilizzati per la lavorazione dei terreni, ne ha segnato i confini. Il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, si presenta con fondo in terriccio ed in discreto stato di manutenzione. Risultano essere presenti in zona i servizi per la fornitura di energia elettrica, telefonica ed approvvigionamento idrico per mezzo di trivelle private.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 110, p.lla 164, SEMIN IRRIGUO 2, are 08.80, Red. Dom. € 14,09, Red. Agrario € 6,14.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 880 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a €/**mq 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 110, p.lla 164	Mq. 880	€/mq 3,00 x 880	Euro	2.640,00
In cifra tonda:			Euro	2.600,00

(Euro duemilaseicento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 28.03.2017, Prot. n. 128/2017, che la particella di cui in oggetto, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade “*secondo il P.R.G in Zona E – Aree per l'attività agricola*” le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella documentazione in atti relativamente al fascicolo (*all.to n.5*), risulta essere di proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED]

[REDACTED] ed utilizzato quale stradella interpoderale.

LOTTO 5

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Siracusa (SR), C.da Laganelli. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, p.lla 167, esteso are 17.29». Coordinate GPS: LAT. 37.020847 LONG. 15.233315

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Laganelli, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

La superficie catastale complessiva è di 1.729 mq; presenta conformazione geometrica regolare di forma trapezoidale e vi si accede per mezzo di una strada interpoderale sterrata facente parte dello stesso stacco di terreno.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS 115. L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati; è possibile evincerne la delimitazione per mezzo del tracciato interpoderale percorso dai mezzi utilizzati per la lavorazione dei terreni che ne hanno segnato i confini. Il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, risulta essere in parte la stradella interpoderale di accesso, in parte porzione di terreno arato e pulito, in discreto stato di manutenzione e coltivato. Risultano essere presenti in zona i servizi per la fornitura di energia elettrica, telefonica ed approvvigionamento idrico per mezzo di trivelle private.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 110, p.lla 167, SEMIN IRRIGUO 2, are 17.29, Red. Dom. € 27,68, Red. Agrario € 12,05.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 1.729 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a €/**mq 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 110, p.lla 167	Mq. 1.729	€/mq 3,00 x 1.729	Euro	5.187,00
In cifra tonda:			Euro	5.200,00

(Euro cinquemiladuecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 28.03.2017, Prot. n. 128/2017, che la particella di cui in oggetto, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade “*secondo il P.R.G in Zona E – Aree per l'attività agricola*” le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella documentazione in atti relativamente al fascicolo (*all.to n.5*), risulta essere di proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed utilizzato in parte quale stradella interpoderale ed in parte a fini agricoli.

LOTTO 6

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Siracusa (SR), C.da Laganelli. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, p.lla 172, esteso are 04.64». Coordinate GPS: LAT. 37.020729 LONG. 15.233802

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Laganelli, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

La superficie catastale complessiva è di 464 mq; presenta conformazione geometrica regolare di forma trapezoidale e vi si accede per mezzo di una strada interpoderale sterrata facente parte dello stesso stacco di terreno.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS 115. L'appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati; è possibile evincerne la delimitazione per mezzo del tracciato interpoderale percorso dai mezzi utilizzati per la lavorazione dei terreni che ne hanno segnato i confini. Il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, risulta essere in parte la stradella interpoderale di accesso, in parte porzione di terreno arato e pulito, in discreto stato di manutenzione e coltivato. Risultano essere presenti in zona i servizi per la fornitura di energia elettrica, telefonica ed approvvigionamento idrico per mezzo di trivelle private.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 110, p.lla 172, SEMIN IRRIGUO 2, are 04.64, Red. Dom. € 7,43, Red. Agrario € 3,24.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 464 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a €/**mq 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 110, p.lla 172	Mq. 464	€/mq 3,00 x 464	Euro	1.392,00
In cifra tonda:			Euro	1.400,00

(Euro millequattrocento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato che per mezzo del CDU estratto in data 28.03.2017, Prot. n. 128/2017, che la particella di cui in oggetto, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade “*secondo il P.R.G in Zona E – Aree per l'attività agricola*” le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella documentazione in atti relativamente al fascicolo (*all.to n.5*), risulta essere di proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed utilizzato in parte quale stradella interpoderale ed in parte a fini agricoli.

LOTTO 7

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Terreno sito in Siracusa (SR), C.da Laganelli. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, p.lla 173, esteso are 16.46». Coordinate GPS: LAT. 37.020606 LONG. 15.234298

Trattasi di un terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Laganelli, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

La superficie catastale complessiva è di 1.646 mq; presenta conformazione geometrica regolare di forma trapezoidale e vi si accede per mezzo di una strada interpoderale sterrata facente parte dello stesso stacco di terreno.

La zona è dotata di buone infrastrutture stradali che la connettono al vicino asse di collegamento SS 115. L'appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti in quanto privo di recinzione su tutti i lati; è attraversato da tracciato interpoderale percorso dai mezzi utilizzati per la lavorazione dei terreni. Il terreno con andamento prevalentemente pianeggiante, allo stato attuale, risulta essere in parte la stradella interpoderale di accesso, in parte porzione di terreno arato e pulito, in discreto stato di manutenzione e coltivato. Risultano essere presenti in zona i servizi per la fornitura di energia elettrica, telefonica ed approvvigionamento idrico per mezzo di trivelle private.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al catasto terreni con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 110, p.lla 173, SEMIN IRRIGUO 2, are 16.46, Red. Dom. € 26,35, Red. Agrario € 11,48.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari del cespite, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (*fornitura idrica ed elettrica*), la consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie del fondo

Il cespite periziando, ha forma geometrica pressoché regolare, andamento orografico piano e si estende per un totale di 1.646 mq.

Sulla base dei valori medi relativamente alle transazioni immobiliari in zona, il valore unitario di riferimento per terreni con caratteristiche simili si può assumere pari a €/**mq 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lotto:

Foglio 110, p.lla 173	Mq. 1.646	€/mq 3,00 x 1.646	Euro	4.938,00
In cifra tonda:			Euro	4.900,00

(Euro quattromilanovecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato per mezzo del CDU estratto in data 28.03.2017, Prot. n. 128/2017, che la particella di cui in oggetto, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, ricade “*secondo il P.R.G in Zona E – Aree per l'attività agricola*” le cui norme prescrittive sono riportate nell'allegato prodotto. (*all.to n.6*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella documentazione in atti relativamente al fascicolo (*all.to n.5*), risulta essere di proprietà per l'intero in regime di comunione dei beni in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed utilizzato in parte quale stradella interpoderale ed in parte a fini agricoli.

LOTTO 8

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato rurale sito in Siracusa (SR), C.da Laganelli. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, part.lla 451». Coordinate GPS: LAT. 37.020589 LONG. 15.232190

Trattasi di un fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Laganelli, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

Il cespite oggetto della presente risulta essere localizzato in C.da Laganelli, zona a destinazione prettamente agricola. L'ingresso alla stradella interpoderale di accesso al fabbricato avviene per mezzo di un varco carrabile munito di cancello carrabile in ferro.

La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi per la produzione agricola quali rete per approvvigionamento idrico (*trivella*) e fornitura di energia elettrica.

Il fabbricato, la cui costruzione risale presumibilmente alla seconda metà del 1900, si presenta organizzato in due distinti corpi di fabbrica su un unico livello con ambienti adibiti a magazzino e ricovero attrezzi messi in comunicazione tra loro per mezzo di uno spazio intermedio che funge da cortile. Entrambe i corpi di fabbrica risultano realizzati in muratura portante di pietrame e conci di tufo; il sistema di copertura è costituito da orditura principale in legno e rivestimento superiore, in parte costituito da manto di tegole in terracotta, ed in parte con lastre di eternit. Entrambe i fabbricati si presentano esternamente privi di strato di finitura ad intonaco con qualche segno di cedimento strutturale in corrispondenza del Vano_4 e totalmente privi di infissi e/o porte nei varchi di accesso.

Non essendo presenti in catasto la planimetria dei fabbricati si è provveduto in fase di sopralluogo a rilevarne lo stato dei luoghi.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile a causa delle coperture a falda, ed pari ad una altezza media di 2.90 m.

Il fabbricato presenta affacci su tutti i lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 257,90 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Fabbricato rurale	Vano_1	mq.	-	65,00
	Vano_2	mq.	-	43,40
	Vano_3	mq.	-	72,00
	Vano_4	mq.	-	27,00
	Vano_5	mq.	-	23,00
	Totale superficie	mq.	257,90	230,40

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Cortile	mq.	-	51,20

La stima dell'immobile verrà eseguita contabilizzando nella misura di 1/3 eventuali cortili e/o terrazze presenti nello stesso e considerando lo stato di vetustà in cui versa lo stesso.

Tutti gli ambienti, adibiti a magazzino e ricovero attrezzi, si presentano privi di pavimentazione e parzialmente intonacati.

Non si rileva la presenza di infissi in nessuno dei varchi (*porta e/o finestre*), così come non si rileva la presenza di impianto elettrico ed idrico.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato per l'intero, proprietà per 1000/1000, in testa a [REDACTED]

Fabbricato rurale: Foglio 110, p.lla 451, FABB RURALE, are 03.27.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespiti oggetto di perizia per la determinazione del valore dei fabbricati rurali si procederà all'utilizzo di due distinti metodi di stima (*sintetico-comparativo e capitalizzazione dei redditi*). Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO Sintetico-comparativo

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, insiste su di un appezzamento di terreno piano e si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda destinata a *magazzino/deposito* è di 257,90 mq. Il valore di riferimento per immobili simili, considerando lo stato di finitura non completo ed in parte il degrado in cui versa, si può assumere pari a **€/mq 400,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda del fabbricato destinato a *magazzino/deposito*:

Magazzino/Deposito	€/mq 400,00 x 257,90	Euro	103.160,00
--------------------	----------------------	------	------------

Altre superficie:

Cortile	Mq. 51,20	€/mq 133,00 x 51,20	Euro	6.809,60
Sommano complessivi:			Euro	109.969,60

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico (10% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 109.969,60 – 10.996,96 (10%) =	Euro	98.972,64
Arrotondando in cifra tonda	Euro	99.000,00

(Euro novantanovemila\00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B) PROCEDIMENTO per Capitalizzazione dei redditi

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta ad uso magazzino/deposito è di 230,40 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato il cespite si può assumere pari a €/mq x mese 1.70.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato destinato a magazzino/deposito:

Magazzino/Deposito	€/mq x mese 1,70 x 230,40	Euro	391,68
--------------------	---------------------------	------	--------

Altre superficie:

Cortile	Mq. 51,20	€/mq 0,56 x 51,20	Euro	28,67
Sommano complessivi:			Euro	420,35

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 420,35 \times 0.9 = 378,31 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $378,31 \times 12 = 4.539,72 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.539,72 / 0.040 = 113.493,00 \text{ €}$

Euro 113.493,00 – 11.349,30 (10%) =	Euro	102.143,70
Arrotondando in cifra tonda	Euro	102.200,00

(Euro centoduemiladuecento\00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 99.000,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 102.200,00

Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ 100.600,00
---	--------------

(Euro centomilaseicento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa non risulta essere presente in archivio alcuna documentazione relativa alla conformità urbanistica del bene, presumibilmente realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, ne tantomeno alcun tipo di certificato di agibilità. Trattandosi di fabbricati non ultimati e privi di infissi oltre che di impianto di riscaldamento, non risulta necessario provvedere alla redazione del l'Attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 18/06/2007 (*all.to n.5a*), risulta essere di proprietà per l'intero in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED]

[REDACTED] ed utilizzato quale deposito/magazzino per attrezzature agricole.

LOTTO 9

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato rurale sito in Siracusa (SR), C.da Laganelli. Nel C.T. del Comune di Siracusa censito al Foglio 110, part.lla 452». Coordinate GPS: LAT. 37.020670 LONG. 15.232345

Trattasi di un fabbricato rurale sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Laganelli, in territorio extraurbano e localizzato in prossimità della Strada Statale 115, dalla quale si accede percorrendo la Strada Laganelli con imbocco all'altezza del distributore Q8 di Via Elorina e successivo bivio per Strada Calcaccia.

Il cespite oggetto della presente risulta essere localizzato in C.da Laganelli, zona a destinazione prettamente agricola. L'ingresso alla stradella interpoderale di accesso al fabbricato avviene per mezzo di un varco carrabile munito di cancello in ferro.

La zona in oggetto risulta essere dotata dei basilari servizi per la produzione agricola quali rete per approvvigionamento idrico (*trivella*) e fornitura di energia elettrica.

Il fabbricato, la cui costruzione originaria risale presumibilmente alla seconda metà del 1900 con interventi successivi, si presenta come un unico corpo di fabbrica su un unico livello, a destinazione residenziale, realizzato in muratura portante; il sistema di copertura, in parte ad unica falda ed in parte a doppio spiovente, è costituito da orditura principale in legno, perlinato e coppi in terracotta. Il fabbricato si presenta esternamente intonacato ma privo dello strato di finitura a pittura. Non essendo presente in catasto la planimetria del fabbricato si è provveduto in fase di sopralluogo a rilevarne lo stato dei luoghi.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico al quale si rimanda, è variabile nei vari ambienti con riscontro nel menzionato elaborato.

Il fabbricato presenta affacci su tre lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 137,40 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Fabbricato rurale	Pranzo-cucina	mq.	-	26,80
	Soggiorno	mq.	-	26,50
	Disimpegno	mq.	-	14,20
	Camera_1	mq.	-	20,50
	Camera_2	mq.	-	9,30
	Camera_3	mq.	-	10,80
	Wc_1	mq.	-	6,40
	Totale superficie	mq.	137,40	114,50

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Deposito e wc_2	mq.	19,80	14,80
	Veranda	mq.	31,60	28,40
	Terrazza	mq.	32,30	27,50

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conteggiando nella misura di 1/3 eventuali locali adibiti a deposito, verande e/o terrazze presenti nello stesso.

All'immobile, ad uso residenziale, è possibile accedere per mezzo di un portone in alluminio e vetro, preceduto da grate in ferro antieffrazione, che immette su ambiente pranzo-cucina.

Gli ambienti interni risultano rifiniti con pavimentazione a tappeto in gres porcellanato di media fattura e finitura parietale del tipo ad intonaco civile e pitturazione monocromatica. L'intero immobile risulta essere provvisto di infissi con telaio in alluminio non a taglio termico, vetro camera ed elementi oscuranti esterni a battente in alluminio anodizzato; sono presenti grate in ferro antieffrazione in corrispondenza di ogni apertura verso l'esterno. I servizi igienici si presentano pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica di media qualità e dotati di sanitari di mediocri fattura. L'appartamento è attrezzato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento e l'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di boiler elettrico ad accumulo.

Infine, l'ambiente veranda si presenta chiuso su tutti i lati per mezzo di struttura portante amovibile in alluminio e vetro; pavimentato, così come la terrazza esterna, con piastrelle in gres di media qualità. Anche l'ambiente deposito con annesso doppio servizio si presenta rifinito internamente con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, impianto elettrico ed idrico

sottotraccia, infissi con telaio in alluminio non a taglio termico, vetro camera ed elementi oscuranti esterni a battente in alluminio anodizzato oltre che di grate in ferro antieffrazione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato per l'intero, proprietà per 1000/1000, in testa a [REDACTED]

Fabbricato rurale: Foglio 110, p.lla 452, FABB RURALE, are 01.12.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificati ipotecari, all.to n. 5*) estratti dall'Avv. Amilcare Giardina rispettivamente in data 02.12.2011, 04.06.2014 e 06.11.2014, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza dei cespiti alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda del Fabbricato è di 137,40 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.000,00 per uso residenziale ed €/mq 500,00 per uso depositi/magazzini.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda Fabbricato:

Fabbricato	Mq. 137,40	€/mq 1.000,00	Euro	137.400,00
------------	------------	---------------	------	------------

Altre superfici:

Deposito e wc_2	Mq. 19,80	€/mq 500,00	Euro	9.900,00
Veranda	Mq. 31,60	€/mq 330,00	Euro	10.428,00
Terrazza	Mq. 32,30	€/mq 330,00	Euro	10.659,00
Sommano complessivi:			Euro	168.387,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese insolite e/o regolarizzazione sotto il profilo urbanistico: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 168.387,00 – 16.838,70 (10%) =	Euro	151.548,30
Arrotondando in cifra tonda	Euro	151.550,00

(Euro centocinquantunomilacinquecentocinquanta\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del Fabbricato è di 114,50 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a €/mq x mese 4,10 per uso residenziale e €/mq x mese 3,00 per uso depositi/magazzini.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta Fabbricato:

Fabbricato	Mq. 114,50	€/mq x mese 4,10	Euro	469,45
------------	------------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Deposito e Wc_2	Mq. 14,80	€/mq x mese 3,00	Euro	44,40
Veranda	Mq. 28,40	€/mq x mese 1,35	Euro	38,34
Terrazza	Mq. 27,50	€/mq x mese 1,35	Euro	37,12
Sommano complessivi:			Euro	589,31

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 589,31 \times 0.9 = 530,37 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $530,37 \times 12 = 6.364,44 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 6.364,44 / 0.035 = 181.841,14 \text{ €}$

Euro 181.841,14 – 18.184,11 (10%) =	Euro	163.657,03
Arrotondando in cifra tonda	Euro	163.650,00

(Euro centosessantatremilaseicentocinquanta\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	151.550,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	163.650,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda	€	157.600,00
--	---	-------------------

(Euro centocinquantasettemilaseicento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa non risulta essere presente in archivio alcuna documentazione relativa alla conformità urbanistica del bene, presumibilmente realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, ne tantomeno atti autorizzativi successivi ed alcun tipo di certificato di agibilità.

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe energetica "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 167,59 KWh/mq anno. (*all.to n. 7*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nel decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 18/06/2007 (*all.to n. 5a*), risulta essere di proprietà per l'intero in testa a: [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed utilizzato quale abitazione principale.

Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:

	Identificativo catastale	Città	Tipologia	Valore (€) della proprietà
LOTTO 1	Fg. 110, p.lla 85	Siracusa	Terreno	103.500,00
LOTTO 2	Fg. 110, p.lla 86	Siracusa	Terreno	37.300,00
LOTTO 3	Fg. 110, p.lla 159	Siracusa	Terreno	300,00
LOTTO 4	Fg. 110, p.lla 164	Siracusa	Terreno	2.600,00
LOTTO 5	Fg. 110, p.lla 167	Siracusa	Terreno	5.200,00
LOTTO 6	Fg. 110, p.lla 172	Siracusa	Terreno	1.400,00
LOTTO 7	Fg. 110, p.lla 173	Siracusa	Terreno	4.900,00
LOTTO 8	Fg. 110, p.lla 451	Siracusa	Fabbr. rurale	100.600,00
LOTTO 9	Fg. 110, p.lla 452	Siracusa	Fabbr. rurale	157.600,00
Valore complessivo dei Lotti:				413.400,00

(Euro quattrocentotredicimilaquattrocento/00)

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.



La presente si compone di n. 38 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Rilievo planimetrico stato dei luoghi
4. Visura catastale storica, planimetria e/o estratto di mappa
5. Certificati ipotecari e Decreto di trasferimento
6. Documentazione urbanistica
7. Attestato di Prestazione Energetica
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa li, 13 Giugno 2017



Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

