

ASTE GIUDIZIARIE.it  
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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

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

**Creditrice**

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

**Debitori**

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

**Esperto Estimatore**

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

**Giudice**

[REDACTED]

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

INDICE



Premessa alla relazione pag 3

Descrizione delle operazioni penali pag 3

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

SEZIONE I

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

SEZIONE II

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

Conclusioni pag 23

Elenco documenti allegati pag 25



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



La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR), via Roma n.1, mobile 3385413567, email: patriziacarnazzo@fiscali.it, pec: patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto estimatore nella causa di cui al Ruolo Generale 250/2016, promossa da [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], C.F. e P. IVA n. [REDACTED], creditrice, contro i [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] (SR) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], debitori, al termine degli adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

### PREMESSA ALLA RELAZIONE

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] la scrivente era nominata esperto estimatore ed invitata a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico; accettato l'incarico il giorno [REDACTED], la scrivente prendeva conoscenza del mandato e del quesito.

### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per giorno 31 gennaio 2017 alle ore 15.30, fissando un sopralluogo presso l'immobile sito in Vizzini (CT), via Regina Elena, 59-61.

Al sopralluogo erano presenti l'esperto estimatore e il sig. [REDACTED] debitore. Dopo avere dato lettura del quesito, si procedeva alla ricognizione del luogo effettuando un rilievo geometrico - dimensionale del bene e il rilievo fotografico, quest'ultimo allegato alla relazione di consulenza tecnica.

Le operazioni peritali continuavano giorno 7 febbraio 2017 ore 16.00 con il sopralluogo presso i terreni siti in territorio di [REDACTED] [REDACTED] - Siracusa, presenti l'esperto estimatore e il sig. [REDACTED] svolgendo la ricognizione del luogo, il rilievo fotografico, allegato alla relazione, e accertamenti vari al fine di rispondere ai quesiti formulati dalla S.V. Ill.ma.

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

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

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

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

**SEZIONE I**

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

**Identificazione del bene**

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

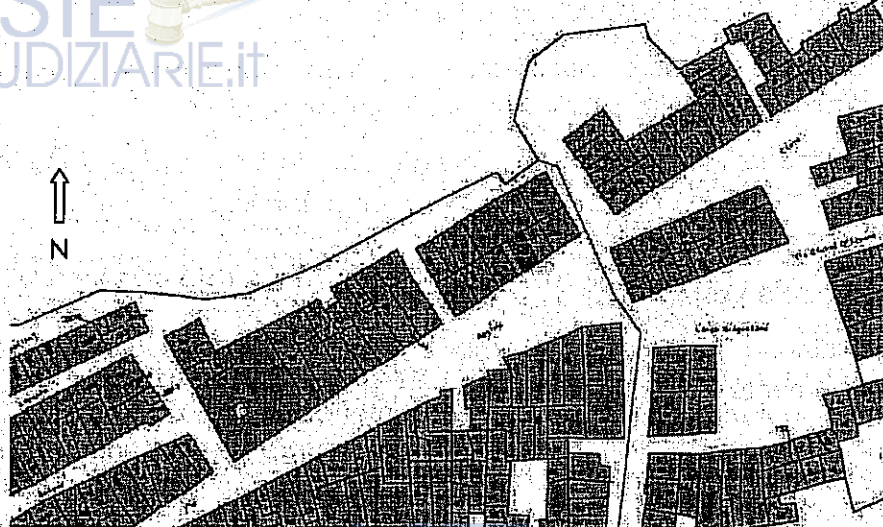
Ai [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted], coniugati in regime di comunione dei beni, l'edificio sito in Vizzini (CT) è pervenuto per atto del 09/07/2010, Notaio [redacted], rep. 8071/3071, trascritto il 13/07/2010 ai NN. 40632/24523, da potere di [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted], C.F. [redacted].

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

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

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

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

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

**via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5415567**  
**email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia.l@archiworldpec.it**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'edificio è costituito dai seguenti elementi tecnici:

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

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

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

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

**via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338-5413567**

**email patrizia.carnazzo@tiscali.it - pec patrizia.l@archiworldpec.it**

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

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

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

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

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

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

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

Disimpegno	m <sup>2</sup> 7,28
Vano scala	m <sup>2</sup> 5,20
<b>Totale superficie netta</b>	<b>m<sup>2</sup> 57,59</b>
Superficie balcone	m <sup>2</sup> 4,32

**Piano secondo (h m 2,95)**

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

**Confini e dati catastali**

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

- al foglio n. 80, particella n. 38, sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 52, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 51, rendita Euro 107,42, sito in via Regina Elena n. 61, piano T; il predetto bene è censito in testa ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni), e [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di separazione dei beni);

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

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

Dette particelle erano precedentemente accatastate come particella 38 e successivamente è intervenuta la variazione del 03/12/20119, protocollo CT0601949.

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

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

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

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

**via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991975 mobile 338 5413567**  
**email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it**

### Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

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

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Vizzini (CT) al foglio n. 80 particella n. 38;
- Attestato del Responsabile del Settore dei Servizi Tecnici del Comune di Vizzini (CT), in cui si dichiara:  
«l'inesistenza di documentazione (concessioni edilizie e/o sanatoria e certificati di abitabilità) relativi all'immobile sito in Vizzini in Via Regina Elena riportato al NCEU al foglio n. 80, part. 38 sub. 1 e sub. 2» e di «procedure amministrative o sanzionatorie in materia urbanistico-edilizia riguardante l'immobile sopra citato».

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

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

### Ispezioni ipotecarie

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

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

A favore di ~~\_\_\_\_\_~~ di ~~\_\_\_\_\_~~ per ~~\_\_\_\_\_~~, con sede a ~~\_\_\_\_\_~~, C.F. ~~\_\_\_\_\_~~ (domicilio ipotecario

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

eletto in [redacted] (C.F. [redacted]), contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

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

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

A favore di [redacted] con sede a [redacted], C.F. [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted] il [redacted]), contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riepilogando, si ha:

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

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

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

via roma n. 1 96013 carlentini (rr) - tel.095.991973 mobile 338 5413567  
email patriziacarnazzo@ilrcali.it - pec patrizia.l@archiworldpec.it

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

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

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

Si ottengono i seguenti importi:

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

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

## 2) Metodo sintetico comparativo

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

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

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

Mediando i due valori sopra riportati si ottiene:

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

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

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

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

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

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

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

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413367  
email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia.l@archiworldpec.it

Superficie delle pertinenze di servizio incidenza 35%

Locale caldaia e ripostigli p.t. m <sup>2</sup> 20,74	m <sup>2</sup> 7,26
	<b>Totale m<sup>2</sup> 7,26</b>

Superficie delle pertinenze di servizio incidenza 60%

Box m <sup>2</sup> 28,60	m <sup>2</sup> 17,16
	<b>Totale m<sup>2</sup> 17,16</b>

Tenendo conto che la superficie utile lorda ragguagliata dell'unità destinata a residenza è di m<sup>2</sup> 152,80 e quella del garage è di m<sup>2</sup> 17,00 si ottengono i seguenti valori:

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

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

Sommando si ottiene:

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

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

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

## SEZIONE II

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

### **Identificazione dei beni**

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

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

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

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

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

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

via roma n.1 96013 carlentini (rr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567  
email patriziacarnazzo@livecall.it - pec patrizia.l@archiworldpec.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### Confini e dati catastali

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

- al foglio n. 6, particella n. 359, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 56.73, deduz. F1, reddito dominicale Euro 348,65, reddito agrario Euro 87,90, in ditta [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); verifica straordinaria del 06/08/1991 in atti dal 09/03/1992 Ist. 63007/91 (n. 12/1/1992);
- al foglio n. 6, particella n. 602, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 70.60, deduz. F1, reddito dominicale Euro 433,90, reddito agrario Euro 109,39, in ditta [REDACTED] (SR) [REDACTED], C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni); frazionamento in atti dal 22/09/1986 (n. 7579);

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

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

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





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

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

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

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

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

2) Metodo sintetico comparativo

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

via roma n.1 96013 carientini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567  
email patriziacarnazzo@tlrcall.it - pec patrizia.l@archiworldpec.it

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

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

Mediando i due valori sopra riportati si ottiene:

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

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

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

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

## **CONCLUSIONI**

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

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

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5415567  
email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it



