

20



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Esecuzione immobiliare n. 350/95, promossa dal Banco di Sicilia, rappresentato dall'Avvocato Vincenzo Fazzino,

contro

[REDACTED]
Relazione del C.T.U. disposta dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Incarico

Con decreto dell'01/12/1997, l'Ill.mo Signor G.E. nominava il sottoscritto geometra Benito Grande, quale C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nella esecuzione immobiliare n. 350/95 promossa dal Banco di Sicilia contro [REDACTED] e l. =

Nell'udienza del 29/09/1998, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Sopralluogo

Da quanto risulta dall'unito verbale di sopralluogo il giorno diciotto del mese di novembre 1998, alle ore 11,30, il sottoscritto, previo avviso alle parti nei modi di Legge, si è portato in Lentini C. da Madonna dove ha incontrato il signor [REDACTED] re, il quale ha accompagnato il sottoscritto nei luoghi oggetto di perizia, precisamente nello stesso immobile di C. da Madonna, dove ha dato inizio

Stampa del Canc. Usc. 27 GEN 1999
Stampa del Canc. Usc. 27 GEN 1999
- Don. Usc. Francia

le operazioni peritali. Le operazioni sono proseguite con sopralluogo in C.da Iroldo e Sabbuci territorio di Lentini, C.da Madonna dei malati territorio di Carlentini. Ultimato il rilevamento di quanto necessario per la stima, con l'ausilio della documentazione in atti, il sottoscritto si pregia riferire

quanto segue.

Identificazione degli immobili pignorati

1)- Di proprietà [REDACTED]

A)-Fondo rustico sito in tenere di Lentini contrada Iroldo.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno sito in tenere di Lentini C.da Iroldo, esteso Ha.

0.56.12, confinante con strada vicinale, con proprietà [REDACTED] a fossato di bonifica.

Dati Catastali

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Lentini alla partita a pagina 7605 intestata a [REDACTED]

nato a Lentini il 28/02/1908 col seguente carico:-

foglio 54, p.lla 644, seminativo irriguo Ha.0.34.01

R.D. £.108.832; R.A. £.34.010 e p.lla 647 Ha.0.22.11

agrumeto classe 3^a R.D. £.123.816; R.A. £.61.908.-

Ubicazione, giacitura, ordinamento colturale

Il fondo è ubicato a circa Km.4.00 da Lentini, con

accesso dalla strada di bonifica ⁴⁴ cui prospetta
per circa m. 30,00. Il terreno ha una configurazione
regolare, una giacitura pianeggiante, lo strato col-
tivabile è di spessore profondo di natura alluviona-
le. Allo stato attuale non risulta coltivato.

Nell'appezzamento non esistono piantagioni arboree,
in quanto l'agrumeto è stato estirpato; il fondo di-
spone di ore quattro e minuti primi trenta di acqua
irrigua della Società S. [REDACTED]

Criterio di stima e determinazione del valore del- l'immobile.

Premesso che il fine della presente stima è la de-
terminazione del prezzo base d'asta per la cessione
al pubblico incanto dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, il sottoscritto procede alla determi-
nazione del valore dell'immobile seguendo il metodo
sintetico che si basa sui prezzi di mercato dei ter-
reni, previo esame del mercato dei fondi rustici
nel Comune di Lentini. A tale uopo, il sottoscritto
ha eseguito delle ricerche in merito alla contratta-
zioni e vendite avvenute nella zona, aventi per og-
getto fondi rustici con le stesse caratteristiche
intrinseche ed estrinseche del fondo in oggetto,
con particolare riguardo alle piantagioni, al loro
attuale stato vegetativo ed alle strutture fondia-



rie esistenti. Attese le superiori premesse, il sottoscritto, in base a calcoli ed accertamenti effettuati, determina il valore dell'immobile in oggetto in £.18.000.000 (dieciottomilioni).

B) Appezamento di terreno in tenere di Carlentini contrada Madonna dei malati-Sabbuci.

L'immobile in oggetto è composto da due piccoli appezamenti di terreno quasi contigui, siti in tenere di Carlentini C. da Madonna dei malati-Sabbuci, esteso Ha. 0,25,92 confinante con stradella comune da due lati, con terra di [redacted] e terre di [redacted]. Il fondo è ubicato a circa Km. 1,5 dall'abitato di Lentini; vi si accede percorrendo la strada statale alla quale si immette una stradella interpodereale che dopo circa duecento metri conduce al fondo in oggetto. Il terreno ha una configurazione irregolare, una giacitura in declivio da est verso ovest, uno strato coltivabile di spessore variabile da profondo a poco profondo, di natura argillosa. Allo stato attuale risulta coltivato a seminativo arborato con alberi di ulivo.

Dati Catastali

E' riportato nel N.C.T. del Comune di Carlentini alla partita a pagina 6222 intestata a [redacted]

[redacted] col seguente carico:- foglio 4, p.lla



1528, seminativo arborato, classe I^a, Ha. 0.14.60

R.D. £.21.900; R.A. £.4.380 e p.lla 1530, seminativo arborato, classe I^a R.D. £.16.980; R.A. £.3.396.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'

immobile

Premesso che il fine della presente stima è la determinazione del prezzo base d'asta per la cessione al pubblico incanto dell'immobile pignorato. Ciò premesso, il sottoscritto procede alla determinazione del valore dell'immobile seguendo il metodo sintetico che si basa sui prezzi di mercato dei terreni, previo esame del mercato dei fondi rustici nel Comune di Carlentini. A tale uopo, il sottoscritto ha eseguito delle ricerche in merito alle contrattazioni e vendite avvenute nella zona, aventi per oggetto fondi rustici con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo in oggetto, con particolare riguardo alle piantagioni, al loro attuale stato vegetativo ed alla struttura fondiaria esistenti. Attese le superiori premesse, il sottoscritto, in base a calcoli ed accertamenti effettuati, determina il valore dell'immobile in oggetto in £.10.000.000 (diecimilioni).

C)-Locali adibiti a deposito-negozio siti in Lentini

C.da Madonna p. terra e p. ammezzato S.S. 114.-

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato composto da tre vani a piano terra e due vani a piano ammezzato, adibiti ad attività commerciale, confinanti con terreno di proprietà della stessa ditta che costituisce accessorio dell'immobile, con proprietà di [REDACTED] con proprietà di [REDACTED] e con strada statale 114. La superficie utile dei

vani a piano terra è di mq. 268,00 circa, e dei vani a primo piano di mq. 105,00; detti vani sono privi dell'area di sopraelevazione in quanto nei piani superiori dell'edificio sono stati edificati appartamenti destinati ad abitazione di proprietà della stessa ditta.

Dati Catastali

L'immobile è descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla partita a pagina 13246, foglio 52, p.lla 237 sub. 1 intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] col seguente carico: - categoria C/1, classe I^a, mq. 372,00; R.C. £. 8.928.000.-

Descrizione dell'immobile

Come sopra detto l'immobile è un locale destinato ad attività commerciale posto al piano terra ed al piano ammezzato di un edificio a tre piani, costruito con strutture portanti in cemento armato così co-

me la copertura del locale. Le opere di finitura sono le seguenti:- intonaci al civile, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sotto traccia; il tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'ubicazione dell'immobile è nella periferia di Lentini, all'ingresso della città per chi proviene da Siracusa o Catania.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti il sottoscritto, in seguito a ricerche di mercato riferite ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stima il valore dell'immobile in oggetto in € 300.000.000 (trecentomilioni).

D)-Locali di deposito siti in Lentini C.da Madonna p. terra con annesso terreno - S.S. 114,

L'immobile in oggetto è costituito da dieci locali di deposito a piano terra, con annesso terreno di mq. 4224,00 confinante a nord con proprietà [redacted], ad est con la strada statale 114 Lentini-Catania, con proprietà [redacted] a sud, ad ovest con proprietà [redacted]. La superficie utile dei vani è di mq. 336,00 circa. Detti vani hanno libera area di sopraelevazione in quanto ai piani superiori non esiste alcuna costruzione.



Dati Catastali

L'immobile è descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla partita 13831 intestata a [REDACTED] data a [REDACTED] col seguente carico:- foglio 52, p.lla 40 sub.2 Via Madonna piano terra, categoria C/2, classe 3^a, mq.18,00 R.C. £.138.600; foglio 52, p.lla 40 sub.3, categoria C/2, classe 2^a mq.96,00 Via Madonna piano terra, R.C. £.633.600; foglio 52, p.lla 40 sub.4, categoria C/2, classe 3^a mq.32,00 R.C. £.246.400; foglio 52, p.lla 40 sub.5, categoria C/2, classe 3^a mq.32,00, R.C. £.246.400; foglio 52, p.lla 40 sub.6, categoria C/2, classe 3^a Via Madonna piano terra R.C. £.477.400; foglio 52, p.lla 40 sub.7, categoria C/2^{classe 2^a} Via Madonna piano terra R.C. £.600.600; foglio 52, p.lla 40 sub.8, categoria C/2, classe 3^a mq.36,00 Via Madonna piano terra, R.C. £.277.200=.

Descrizione dell'immobile

Come sopra detto, l'immobile è una serie di locali destinati a deposito costruiti a piano terra.

Le strutture portanti sono in muratura; la copertura dei locali è stata realizzata con solai misti di cemento armato e laterizi. Le opere di finitura sono adeguate alla destinazione:- intonaci, pavimenti in cemento, impianto elettrico, infissi esterni; il

14. Apr. 2016 11:55



tutto in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è ubicato all'interno dello appezzamento di terreno della superficie di mq. 4224 che costituisce accessorio dei vani di deposito nonché del deposito descritto alla lettera "C"; dal terreno sopra descritto si accede ai vani sopra descritti, nonché ai vani adibiti a negozio posti al piano terra dell'edificio principale nonché al vano scala ed agli appartamenti dei piani superiori.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il sottoscritto, in seguito di ricerche di mercato riferite ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stima il valore dell'immobile in oggetto in £. 250.000.000 (duecentocinquanta milioni).-

F)-Porzione di fabbricato sito in Lentini contrada Madonna, S.S. 114 piano primo.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato costruito sopra il negozio descritto al punto "C" al piano primo, da adibire ad abitazione, confinante con la quota di [REDACTED] e dagli altri lati con terreno descritto al punto "D" della presente relazione.

Dati Catastali

E' descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla partita 13246 intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] col seguente carico:-

contrada Madonna piano I°, foglio 52, p.lla 237 sub. 9-10; non classificato perchè in corso di costruzione.

Descrizione dell'immobile.

Come sopra detto, l'immobile è stato realizzato al primo piano, sopra il locale adibito a negozio descritto al punto "C" della presente relazione, non ancora rifinito. Le strutture portanti sono in cemento armato come la copertura dell'edificio. Le opere di finitura non sono state ultimate; sono stati realizzati quattro appartamenti di mq. 80,00 circa di superficie ciascuno. L'accesso è stato realizzato con unico vano scala posto all'estremo nord della parte di edificio. L'immobile è ubicato alla periferia del Comune di Lentini sulla strada statale.

La superficie coperta complessiva è di mq. 320 circa.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il sottoacritto, in seguito a ricerche di mercato, riferite ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riguardo

allo stato dei lavori, stima il valore dell'immobile in oggetto in £.175.000.000 (centosettantacinque milioni).

F)-Porzione di fabbricato sito in Lentini contrada Madonna, secondo piano.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato costruito su quattro piani fuori terra, precisamente il piano secondo, destinato ad abitazione, confinante con la quota di [redacted] con area scoperta di proprietà della stessa ditta che costituisca accessorio dell'edificio; nel complesso (fabbricato-terreno) confina con terre di [redacted] e con strada statale 114.-

Dati Catastali

E' descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla partita intestata a [redacted] nata a [redacted] col seguente carico:- foglio 52, p.lla 237 sub.11 e 12 C.da Madonna piano secondo, non classificato perchè in corso di costruzione.

Descrizione dell'immobile

Come sopra detto, l'immobile si compone di una elevazione realizzata sopra il primo piano descritto alla lettera "E" destinato ad abitazione, faciente parte di un edificio a quattro elevazioni costruito circa venti anni or sono con strutture portanti in



cemento armato, tamponature e tramezzi con laterizi forati. Le opere di finitura sono rimaste in corso, anzi interrotte, intonaci al civile, pavimenti, infissi. I lavori sono stati interrotti per cui l'edificio è incompleto, le condizioni di conservazione sono discrete, manca la manutenzione. L'immobile comprende quattro appartamenti di abitazione di circa mq. 80,00, con tre vani ed accessori ciascuno.

L'accesso ai piani avviene dall'unico vano scala decentrato sopra descritto e dal ballatoio del balcone. Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il sottoscritto determina il valore di mercato dell'immobile in oggetto in £. 175.000.000 (centosettanta-cinquemilioni).

G)-Porzione di fabbricato sito in Lentini contrada Madonna, S.S. 114, terzo piano.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato soprastante il secondo piano dell'immobile di cui alla lettera "F", con terreno di pertinenza che costituisce accessorio dell'edificio; si compone di un appartamento di tre vani ed accessori ciascuno della superficie di mq. 80,00 circa, confina con proprietà [redacted], con terreno di pertinenza

da cui altri lati.

data Catastrale

descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla
partita a pagina 13246 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] col seguente

partico: - foglio 52, p.lla 237 sub.13 e 14 contrada
Madonna piano terzo; non classificato perchè in cor-
so di costruzione.

Descrizione dell'immobile

Come sopra detto, l'immobile è costituito dall'inte-
ro terzo piano realizzato sul secondo piano descrit-
to alla lettera "F" della presente relazione, non
ancora rifinito. Sono stati realizzati due apparta-
menti ciascuno di mq.80,00 circa con tre vani ed ac-
cessori ed annessa terrazza. L'accesso ai piani av-
viene con un unico vano scala, questa volta ben col-
legato ai due appartamenti. L'immobile è in discreto
stato di conservazione, manca di manutenzione.

Criterio di stima e determinazione del valore del- l'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il
sottoscritto, in seguito a ricerche di mercato rife-
rite ad immobili aventi le stesse caratteristiche
intrinseche ed estrinseche stima il valore dell'im-
mobile in oggetto in £.100.000.000 (centomilioni).-

2)- Di proprietà [REDACTED]

A.)-Locali adibiti a deposito-magazzino siti in Lentini C.da Madonna, S.S. 114 piano terra e piano ammezzato.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato costituito da tre vani a piano terra e due vani a piano ammezzato, adibiti a deposito magazzino, con annesso terreno di mq.487,1,00, il tutto confinante con proprietà [REDACTED], con terre di [REDACTED], con la S.S. 114.- La superficie utile dei vani a piano terra è di circa mq.268,00 e dei vani a piano ammezzato mq.105,00. Detti vani sono privi dell'area di sopraelevazione in quanto nei piani superiori dell'edificio sono stati edificati appartamenti destinati ad abitazione di proprietà della stessa ditta.

Dati Catastali

E' descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla partita 12775 intestata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] col seguente

carico:- foglio 52, p.lla 237 sub.2, categoria C/2, classe I^a mq.395,00; R.C. E.2.212.000=.

Descrizione dell'immobile

Come sopra detto, l'immobile è un locale destinato a deposito-magazzino costituito da quattro vani a

piano terra, adibiti a magazzino, facienti parte di un edificio costruito su quattro piani fuori terra con strutture portanti in cemento armato. Le opere di finitura sono le seguenti: - intonaco al civile, pavimenti, impianto elettrico sotto traccia, infissi interni ed esterni; il tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è ubicato alla periferia dell'abitato di Lentini all'ingresso della città per chi proviene da Catania o Siracusa.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il sottoscritto, in seguito a ricerche di mercato riferite ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stima il valore dell'immobile in oggetto in £.250.000.000 (duecentocinquanta milioni).

B.) - Porzione di fabbricato sito in Lentini contrada Madonna, S.S. 114, piano primo.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato costruito su quattro piani fuori terra, precisamente il piano primo destinato ad abitazione confinante con la quota di [REDACTED] e con area scoperta di proprietà della stessa ditta che costi-



tuiace accessorio dell'edificio, nel complesso (fab-
bricato-terreno) confinante con terra di [REDACTED]
con la S.S. 114 e con proprietà [REDACTED]

Dati Catastali

E' descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla
partita 12775 intestata alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] col seguente

carico:- foglio 52, p.lla 237 sub.3-4, contrada
Madonna piano primo non classificato perchè in cor-
so di costruzione.

Descrizione dell'immobile

Come sopra detto, l'immobile si compone di una ele-
vazione realizzata sopra il piano terra descritto
alla lettera "A" della presente relazione, desina-
ta ad abitazione, facente parte di un edificio a
quattro elevazioni costruito circa 20 anni or sono.

L'immobile è stato realizzato con strutture portan-
ti in cemento armato per le strutture verticali e
la scala, copertura e strutture orizzontali con so-
lai misti di c.a. e laterizi. Le opere di finitura
sono le seguenti:- intonaci al civile, pavimenti in
ceramica, infissi in profilati metallici; i lavori
si possono definire "in corso" ma sono stati sospe-
si da tempo, per cui l'edificio è incompleto; le con-
dizioni di conservazione sono discrete, ma manca la



manutenzione. L'immobile comprende quattro appartamenti di circa mq. 80,00 ciascuno di tre vani ed accessori. L'accesso è stato realizzato con unico vano scala posto all'estremità sud dalla parte di edificio; l'accesso ai due appartamenti posti sul lato opposto avviene percorrendo il ballatoio del balcone e rappresenta una soluzione non ideale. L'immobile è ubicato in zona periferica dell'abitato di Lentini, non ancora urbanizzata ma prospiciente sulla S.S. 114.-

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il sottoscritto, in seguito a ricerche di mercato riferite ad immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, con particolare riguardo allo stato dei lavori, ne stima il valore di mercato in L. 175.000.000 (cento-settantacinquemilioni).

C.)-Porzione di fabbricato sito in Lentini contrada Madonna, S.S. 114, secondo piano.

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato costruito su quattro piani fuori terra, precisamente il piano secondo, destinato ad abitazione confinante con la quota di [redacted] e con area

scoperta di proprietà della stessa ditta costituente
accessorio dell'edificio; nel complesso (fabbricato-
terreno) confina con terre di [redacted] e con strada
statale 114.-

Dati Catastali

E' descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini al-
la partita 12775 intestata a [redacted]

[redacted] col seguente carico:-

foglio 52, p.lla 237 sub.5-6 contrada Madonna, piano
secondo, non classificato perchè in corso di costru-
zione.

Descrizione dell'immobile

Come sopra detto, l'immobile si compone di una ela-
vazione realizzata sopra il primo piano descritto
alla lettera "B" destinato ad abitazione, faciente
parte di un edificio a quattro elevazioni costruito
circa 20 anni or sono. L'immobile è stato realizzato
con strutture portanti in cemento armato, per le
strutture verticali, coperture e strutture orizzon-
tali con solai misti di c.a. e laterizi. Le opere di
finitura -in corso- sono le seguenti:- pavimenti in
ceramica, infissi in profilati metallici. I lavori
si possono definire -in corso- ma sono stati sospe-
si da tempo, per cui l'edificio è incompleto; le con-
dizioni di conservazione sono discrete, manca la ma-

...zione. L'immobile comprende quattro appartamenti circa mq. 80,00 di tre vani ed accessori ciascuno. L'accesso è stato realizzato con unico vano porta posto all'estremità sud della parte di edificio; l'accesso ai due appartamenti posti sul lato opposto avviene percorrendo il ballatoio del balcone e rappresenta una soluzione non ottimale.

L'immobile come sopra detto è ubicato nella zona periferica dell'abitato di Lentini.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il sottoscritto, in seguito a ricerche di mercato riferite ad immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, con particolare riguardo allo stato dei lavori, stima il valore di mercato in L. 175.000.000 (centosettantacinquemilioni).

D.) - Porzione di fabbricato in Lentini Q. da Madonna S.S. 114, piano terzo

L'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato costruito su quattro piani fuori terra, precisamente il terzo piano, destinato ad abitazione, confinante con la quota di [redacted] con area scoperta della stessa ditta che costituisce accesso-



rio dell'edificio; nel complesso (fabbricato-terreno) confina con terre di [redacted] con S.S. 114 e con proprietà [redacted]

Dati Catastali

E' descritto nel N.C.E.U. del Comune di Lentini alla partita 12775 intestata alla ditta [redacted]

[redacted] col seguente carico:- foglio 52, p.lla 237 sub. 7-8, C.da Madonna piano terzo, non classificato perchè in corso di costruzione.

Dati dell'immobile

Come sopra detto, l'immobile si compone di una elevazione realizzata sopra il secondo piano descritto alla lettera "C", destinato ad abitazione, faciente parte di un edificio a quattro piani fuori terra.

La costruzione è stata realizzata con le modalità sopra descritte ed è in corso di costruzione. L'immobile comprende due appartamenti di mq. 80,00 circa di tre vani ed accessori ciascuno, in corso di definizione.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il sottoscritto, in seguito a ricerche di mercato riferite ad immobili aventi le medesime caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto con particolare riguardo allo stato dei lavori, ne stima il valore di mercato in £. 100.000.000 (cento milioni).

E) - Appezamento di terreno in Carlentini contrada Madonna dei malati.

L'immobile in oggetto è uno stacco di terreno sito in territorio di Carlentini, C.da Madonna dei malati, esteso Ha. 0.80.15 costituito da due appezzamenti separati da un piccolo appezzamento costituito in seguito al frazionamento n. 38984 dell'11/03/1988 confinante a nord con terre di [redacted], ad est con strada Malati, a sud con [redacted], ad ovest con [redacted] e terre di Litrico.

Dati Catastali

E' riportato al Catasto Terreni del Comune di Carlentini alla partita 6304 intestata a [redacted]

[redacted] e [redacted] col seguente

carico:- foglio 4, p.lla 463 Ha. 0.59.50 seminativo arboreo, classe 3°, R.D. £. 56.525; R.A. £. 11.900; e p.lla 1117 Ha. 0.20.65 seminativo arboreo, classe 3°, R.D. £. 19.617; R.A. £. 4.130=.

Ubicazione, giacitura, ordinamento culturale

Il fondo è ubicato a circa Km. 6,00 da Lentini con

accesso dalla strada "Malati" su cui prospetta.
Il terreno ha una configurazione quasi regolare,
una giacitura in parte pianeggiante (p.lla 1117) e
parte in declivio (p.lla 463). Lo strato coltivabile
è di spessore variabile da profondo a poco profondo
di natura argillosa. Allo stato attuale è coltivato
ad oliveto di impianto recente in buono stato vege-
tativo.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile.

Attese le premesse di cui alle stime precedenti, il
sottoscritto, procede alla determinazione del valo-
re dell'immobile seguendo il metodo sintetico che
si basa sui prezzi di mercato dei terreni, previo
esame del mercato dei fondi rustici, nel Comune di
Carlentini. A tal fine, eseguite le necessarie ri-
cerche in merito alle contrattazioni e vendite avve-
nute nella zona, aventi per oggetto fondi rustici
con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrin-
seche del fondo in oggetto, con particolare riguar-
do alle piantagioni, al loro attuale stato vegetati-
vo, il sottoscritto stima il valore del fondo in og-
getto in £. 15.000.000 (quindicimilioni).-

Conclusioni

Il sottoscritto ha rilevato, descritto e stimato

gli immobili compresi nella procedura esecutiva di cui all'oggetto e ne ha stimato il valore come segue:-

1)- Di proprietà [redacted]

A)-Fondo rustico in Lentini C.da Iroldo esteso Ha. 0.56,12 confinante con strada vicinale, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] in Catasto alla partita 7605, foglio 54 particelle 644 e 647.-

Valore stimato £.18.000.000=.

B)-Appezamento di terreno in Carlentini contrada Madonna dei malati-Sabbuci esteso Ha.0.25,92 confinante con stradella comune da due lati, con terra di [redacted] e con terra di [redacted] in Catasto alla partita 6222, foglio 4, p.lle 1528 e 1530.-

Valore stimato £.10.000.000=.

C)-Locali adibiti a deposito-negozio C.da Madonna, piano terra e piano ammezzato, S.S. 114, adibiti ad attività commerciale, confinanti con terreno di proprietà della stessa ditta che costituisce accesso-rio dell'immobile dagli altri lati; con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] e con S.S. 114. In Catasto alla partita 13246, foglio 52, p.lle 237 sub. 1.-



Valore stimato £. 300.000.000=.

D)-Locali di deposito siti in Lentini C.da Madonna piano terra con annesso terreno, aventi una superficie utile di mq. 336,00 suddiviso in dieci vani; il tutto confinante con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e S.S. 114. In Catasto alla partita 13831, foglio 52, p.lla 40 sub. 2-3-4-5-6-7-8.

Valore stimato £. 250.000.000=.

E)-Porzione di fabbricato in Lentini C.da Madonna piano primo, soprastante i locali edibiti a negozio descritti al punto "C" costituito da quattro appartamenti in corso di costruzione della superficie utile di circa mq. 80,00 ciascuno di tre vani ed accessori confinanti con proprietà di [redacted] con terreno di pertinenza dell'intero edificio dagli altri lati. In Catasto alla partita 13246, foglio 52, p.lla 237 sub. 9-10.

Valore stimato £. 175.000.000=.

F)-Porzione di fabbricato in Lentini C.da Madonna S.S. 114 secondo piano, soprastante l'immobile di cui alla lettera "E" costituito da quattro appartamenti in corso di costruzione, della superficie utile di mq. 80,00 ciascuno di tre vani ed accessori, confinanti con proprietà [redacted] con terreno di pertinenza dagli altri lati. In Catasto alla

partita 13246, foglio 52, p.lla 237 sub. 11 e 12.

Valore stimato £.175.000.000=.

G.)-Porzione di fabbricato in Lentini C.da Madonna

piano terzo, soprastante l'immobile di cui alla let-

tera "F", costituito da due appartamenti in corso

di costruzione di mq.80,00 ciascuno di tre vani ed

accessori con annessa terrazza, confinante con pro-

prietà ~~XXXXXXXXXX~~ e con terreno di pertinenza.

In Catasto alla partita 13246, foglio 52, p.lla 237

sub.13 e 14.

Valore stimato £.100.000.000=.

2)- Di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~

A.)-Locali adibiti a deposito-magazzino, siti in

Lentini, C.da Madonna, piano terra e piano ammezza-

to, costituiti da tre vani a piano terra e due vani

a piano ammezzato, con annesso terreno di pertinen-

za di mq.4871,00; il tutto confinante con proprietà

~~XXXXXXXXXX~~ con terre di ~~XXXXXXXXXX~~ e con

S.S. 114. In Catasto alla partita 12775, foglio 52,

p.lla 237 sub.2.

Valore stimato £.250.000.000=.

B.)-Porzione di fabbricato in Lentini, C.da Madonna,

primo piano soprastante i locali di cui alla supe-

riore lettera "A" con terreno di pertinenza che co-

stituisce accessorio dell'edificio, costituito da

quattro appartamenti di mq.80,00 circa ciascuno di tre vani ed accessori, in corso di costruzione, co-finanti con proprietà [redacted] e con terreno di pertinenza dagli altri lati. In Catasto alla partita 12775, foglio 52, P.lla 237 sub.3-4.

Valore stimato £.175.000.000=.

C.)-Porzione di fabbricato in Lentini C.da Madonna secondo piano, soprastante l'immobile di cui alla precedente lettera "B", con terreno di pertinenza, che costituisce accessorio dell'edificio costituito da quattro appartamenti di mq.80,00 ciascuno di tre vani ed accessori, in corso di costruzione, confinante con proprietà [redacted] e con terreno di pertinenza dagli altri lati. In Catasto alla partita 12775, foglio 52, p.lla 237 sub.5-6.

Valore stimato £.175.000.000=.

D.)-Porzione di fabbricato in Lentini C.da Madonna S.S. 114 terzo piano, soprastante l'immobile di cui alla precedente lettera "C" con terreno di pertinenza che costituisce accessorio dell'edificio; è costituito da due appartamenti di circa mq.80,00 con tre vani ed accessori ciascuno, ed annessa terrazza, in corso di costruzione; confina con proprietà [redacted] e con terreno di pertinenza dagli altri lati. In Catasto alla partita 12775, foglio

14. Apr. 2016 12:04

52, p.lla 237 sub.7-8.

Valore stimato £.100.000.000#.

E.)-Apprezzamento di terreno in Carlentini contrada

Madonna dei malati, esteso Ha.0.80.15 costituito da

due stacchi, confinante con terre di [REDACTED],

con strada "Malati", con terre [REDACTED] con

terra di [REDACTED] e con terre di [REDACTED]

In Catasto alla partita 6304, foglio 4, particelle

463 e 1117.-

Valore stimato £.15.000.000#.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Avola li, 15.06.1999



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it