

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
II Sezione Civile  
*Esecuzioni immobiliari*  
**Giudice** Dott.ssa Gabriella Anna Leonardi

**RELAZIONE DI STIMA**

***Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 30/2021***

promossa da *omissis*, creditore  
contro *omissis*, debitori

**Creditore**

*omissis*

rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Giannone  
via Dante n. 120/a - 97100 RAGUSA  
tel 0932 246623 – fax 0932 655784  
[antonio.giannone@avvragusa.legalmail.it](mailto:antonio.giannone@avvragusa.legalmail.it)

**Debitori**

*omissis*

**Custode del bene**

Avv. Orazio Torrisi  
via Vittorio Emanuele Orlando n. 15 - 95129 CATANIA  
tel 095 346999 - cell 3391046960  
[orazio.torrisi@pec.ordineavvocat Catania.it](mailto:orazio.torrisi@pec.ordineavvocat Catania.it)

**Esperto stimatore**

Arch. Patrizia Carnazzo  
via Roma, 1 - 96013 CARLENTINI (SR)  
tel. 095 991973 - cell. 338 5413567  
[patrizia1@archiworldpec.it](mailto:patrizia1@archiworldpec.it)

## INDICE

PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 20/07/2021	
SEZIONE I	
<i>Identificazione e stima del bene sito in omissis, censito al Catasto Fabbricati del Comune di omissis al foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2</i>	pag 5
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 12
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 14
<i>Valore dell'immobile</i>	pag 14
SEZIONE II	
<i>Identificazione e stima del bene sito in omissis, censito al Catasto Fabbricati del Comune di omissis al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1</i>	pag 17
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 20
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 21
<i>Valore dell'immobile</i>	pag 21
SEZIONE III	
<i>Identificazione e stima del bene sito in omissis, censito al Catasto Fabbricati del Comune di omissis al foglio n. 44 particella n. 667</i>	pag 23
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 25
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 25
<i>Valore dell'immobile</i>	pag 25
SEZIONE IV	
<i>Identificazione e stima dei beni ubicati in territorio omissis, al Catasto Terreni del Comune soprascritto al foglio n. 44, particelle nn. 43, 44, 456, 462, 51, 52, 461, 467, 173, 174, 218, 219, 255, 42, 260, 319, 50, 667, 202, e omissis, al Catasto Terreni del Comune di omissis al foglio di mappa n. 55 particelle nn. 305, 643, 763, 764</i>	pag 26
<i>Provenienza dei beni, confini e dati catastali</i>	pag 33
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 43

<i>Valore degli immobili</i>	pag 43
SEZIONE V	
<i>Identificazione e stima del bene ubicato in territorio di omissis, al Catasto Terreni del Comune di omissis al foglio n. 43, particella n.1708</i>	pag 45
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 48
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 48
<i>Valore dell'immobile</i>	pag 49
CONCLUSIONI	pag 49
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 52

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. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email [carnazzopatrizia@gmail.com](mailto:carnazzopatrizia@gmail.com), [patriziacarnazzo@tiscali.it](mailto:patriziacarnazzo@tiscali.it), pec [patrizia1@archiworldpec.it](mailto:patrizia1@archiworldpec.it), nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 30/2021, promossa *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Giannone, contro i Sig.ri *omissis*, al termine degli adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

## PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 20 luglio 2021, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato assunto il giorno 29 luglio 2021, con il deposito telematico della dichiarazione di accettazione.

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 ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 23 settembre 2021 alle ore 16.30 presso l'immobile pignorato sito in *omissis*, identificato al Catasto Fabbricati del soprascritto Comune al foglio n. 43, particella n. 1133 sub 1 e sub 2, e presso l'unità immobiliare di *omissis*, nel Catasto Fabbricati del Comune di *omissis* al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1. Il sopralluogo si è svolto alla presenza della scrivente, del custode del bene Avv. Riccardo Todaro, dei Sig. *omissis*, debitori, e dell'Arch. Salvatore Pappalardo, ausiliario dell'esperto. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione del bene staggito.

Per sopravvenuta oscurità, la sottoscritta ha concluso le operazioni peritali alle ore 18.00 ed ha rinviato l'accesso ai terreni pignorati, siti nel territorio del Comune di *omissis*, a giorno 1 ottobre 2021. Il sopralluogo ha avuto regolarmente corso alla presenza della sottoscritta, dell'Avv. Orazio Torrisi, dell'Arch. Salvatore Pappalardo e del Sig. *omissis* che ha accompagnato i presenti presso i beni pignorati siti nel territorio di *omissis*, precisamente in *omissis* dove si trova un lotto edificabile, incolto, in *omissis* in cui sono i terreni coltivati ad agrumeto e un edificio in rovina e in *omissis* dove le proprietà staggite sono agrumeti abbandonati e un piccolo manufatto, non occupato, in condizioni fatiscenti.

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

Poiché i beni oggetto della presente consulenza consistono in:

- Edificio residenziale con garage sito in *omissis*;
- Edificio residenziale ubicato al piano terra di un fabbricato sito in *omissis*;
- Edificio collabente sito in *omissis*;
- Terreni siti nel territorio di *omissis*;
- Terreno edificabile sito nel territorio di *omissis*,

l'esperto stimatore redige la relazione in cinque sezioni, identificando e stimando dapprima gli edifici e successivamente i terreni.

## **RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 20/07/2021**

### **SEZIONE I**

#### ***Identificazione e stima del bene sito in omissis, censito al Catasto Fabbricati del Comune di omissis al foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2***

L'immobile pignorato è una casa unifamiliare, con due piani fuori terra, sita in *omissis*, su cui è l'ingresso principale, e *omissis*, da dove si accede al garage. L'edificio si trova in un'area residenziale, ben dotata di servizi, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune citato come zona "B1" abitato esistente adiacente al centro storico; l'area in cui ricade la palazzina non è soggetta a vincoli.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, all'interno del centro abitato di *omissis*, è stato riprodotto e rielaborato lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 43, che si riporta di seguito, con evidenziata la particella n. 1079 all'interno della quale è ubicato l'edificio di cui sopra; inoltre, si allegano n. 9 fotografie del bene pignorato.

*omissis*

*omissis*

*omissis*

Ai Sig.ri *omissis*, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 22/05/2003 rogante Dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, rep. n. 14.503, registrato a Lentini il 12/06/2003 al n. 524, trascritto a Siracusa il 05/06/2003 ai nn. 9.818/730, da potere dei Sig.ri *omissis*.

L'edificio, costruito con progetto del 1964 e modificato con progetti autorizzati nel 1972 e 1991, ha struttura in muratura, copertura a falde e scala interna di collegamento. L'immobile è costituito dal seguente sistema tecnologico:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura rifinita con intonaco civile internamente ed esternamente;
- chiusura esterna verticale: infissi con telai in alluminio, tamponamenti in vetro camera e dispositivi di oscuramento tipo persiane e serrande;
- chiusura superiore: copertura con falde inclinate rifinita con tegole in laterizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito all'intradosso con intonaco civile e all'estradosso con pavimento in mattonelle di ceramica;
- partizione interna inclinata: scala protetta da ringhiera metallica e muri d'ambito;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna ed esterna realizzata con mattonelle di ceramica e lastre di marmo.

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

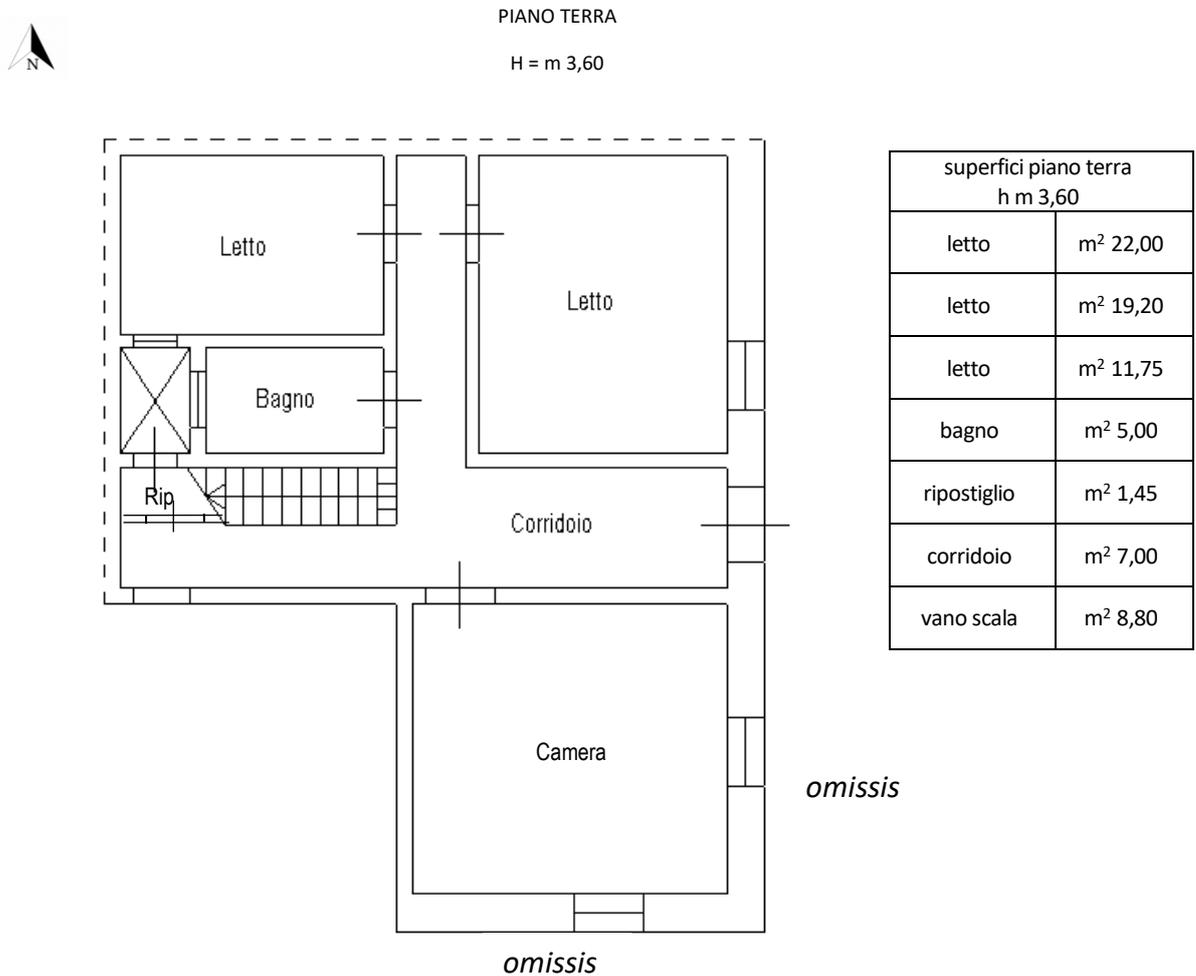
Gli elementi e i manufatti presenti nell'appartamento hanno caratteristiche di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale, in buono stato di conservazione.

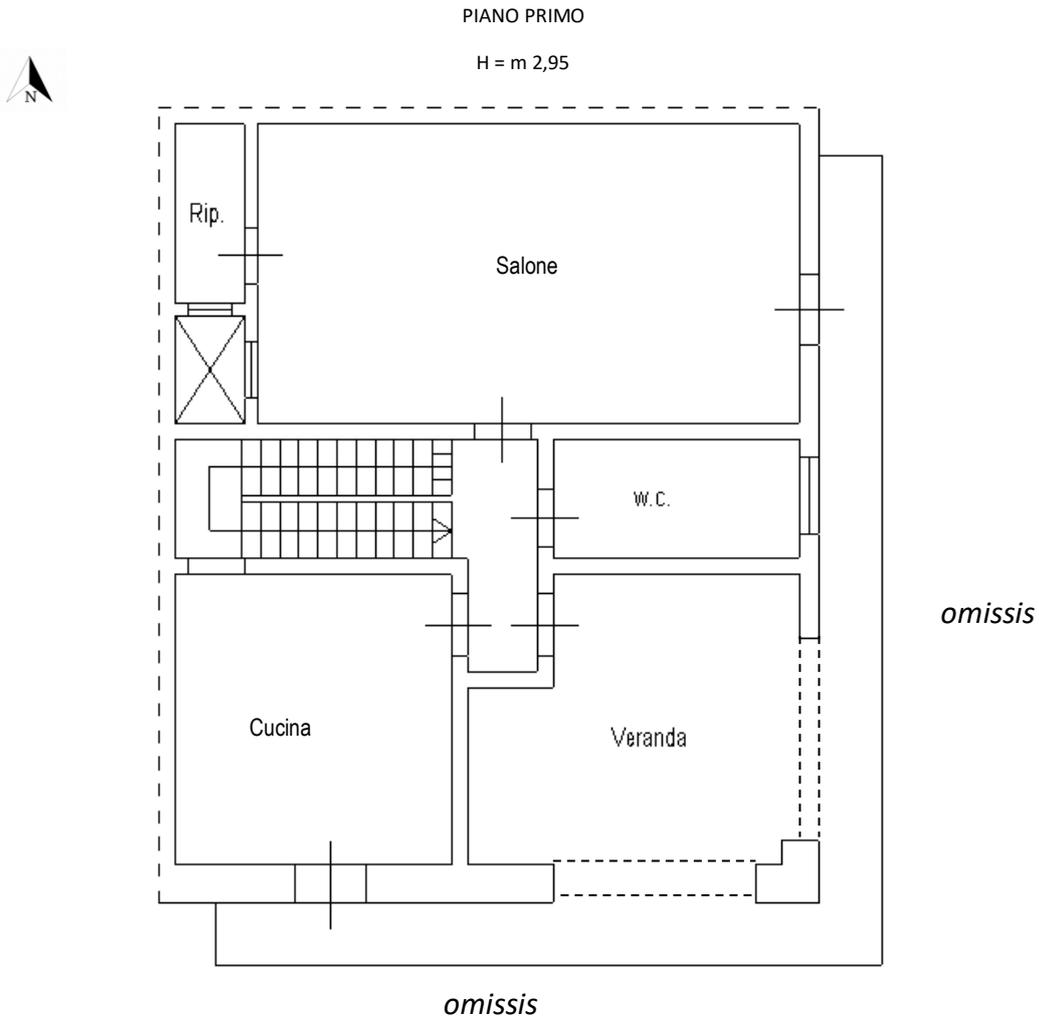
Il sistema ambientale dell'appartamento comprende: al piano terra, ingresso, tre camere, ripostiglio, bagno, corridoio e garage, connesso ai vani principali; al piano primo, cucina, salone, ripostiglio, bagno, corridoio, veranda e balcone.

L'immobile pignorato è occupato dai proprietari, *omissis*.

Le coordinate G.P.S. sono: *omissis*.

A seguire si riportano le planimetrie con la distribuzione interna dell'immobile e le tabelle con le superfici utili dei locali.



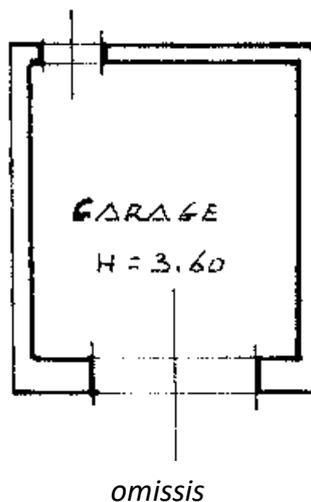


superfici piano primo h m 2,95	
cucina	m <sup>2</sup> 20,25
salone	m <sup>2</sup> 41,30
bagno	m <sup>2</sup> 8,00
ripostiglio	m <sup>2</sup> 3,00
disimpegno	m <sup>2</sup> 3,80
veranda	m <sup>2</sup> 22,30
balconi	m <sup>2</sup> 20,60



PIANO TERRA

H = m 3,60



superficie garage h m 3,60	
garage	m <sup>2</sup> 19,00

### **Confini e dati catastali**

L'appartamento, libero su due lati, confina a sud con *omissis*, a est con *omissis*, a nord e a ovest con proprietà di altre ditte, identificate catastalmente al foglio n. 43 particelle nn. 1078 e 1270. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di *omissis* (SR) al foglio n. 43 particella n. 1133,

- sub 1, categoria C/6, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 19, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 19, rendita Euro 68,69; indirizzo *omissis*; il predetto bene è intestato ai Sig.ri *omissis* (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis* (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis*);
- sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 190, totale escluso aree scoperte m<sup>2</sup> 180, rendita Euro 524,20; indirizzo *omissis*; il predetto bene è intestato ai Sig.ri *omissis* (proprietà per ½ in

regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis*, (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis*).

Nelle seguenti tabelle si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
43	1133	1	C/6	3	m <sup>2</sup> 19	Totale: m <sup>2</sup> 19	€ 68,69

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
43	1133	2	A/3	2	7 vani	Totale: m <sup>2</sup> 190 Totale escluso aree scoperte: m <sup>2</sup> 180	€ 524,20

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Si rappresenta che l'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2 è identificato al Catasto Terreni al foglio n. 43 particella n. 1079; pertanto occorre allineare le due particelle catastali in quanto si tratta dello stesso bene. La spesa da sostenere è pari a circa € 500,00.

### **Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi**

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

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di *omissis* al foglio n. 43 particella n. 1079;
- Copia del "Progetto costruzione casa civile" del 29/10/1964;
- Copia del Nulla Osta per l'ampliamento della casa di abitazione – Pratica n. 340/1972 del 03/07/1972;
- Copia del Nulla Osta per la modifica della copertura, degli interni e dei prospetti – Pratica n. 157/1991 del 09/07/1991.

Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso il citato ufficio; è possibile acquisire il titolo sostenendo una spesa pari a circa € 2.000,00.

Si rappresenta che la veranda, posta al piano primo, è stata modificata realizzando un vano chiuso con infissi vetriati con struttura metallica. Tale difformità edilizia potrà essere regolarizzata presentando apposita pratica in sanatoria, con una spesa di € 1.500,00.

Il bene pignorato destinato a residenza non è dotato di APE; la scrivente non ha potuto emettere l'Attestato di Prestazione Energetica perché l'impianto termico presente, costituito da pompe di calore e da caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, non è dotato di libretto di impianto e degli allegati richiesti, compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

### **Valore dell'immobile**

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 stimatore 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'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo civile site nel Comune di *omissis*, zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/m<sup>2</sup> 520,00 a un massimo di €/m<sup>2</sup> 760,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio O.M.I. pari a €/m<sup>2</sup> 640,00 sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione all'interno del centro abitato;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del bene stimato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- esposizione ai punti cardinali;
- stato di manutenzione complessivo del bene.

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

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:

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

Per quanto riguarda la vetustà, facendo riferimento al 1975, ovvero all'anno di ultimazione dei lavori di ampliamento autorizzati con Nulla Osta – Pratica n. 340/1972 del 03/07/1972, si applica un coefficiente correttivo del 27,5% al costo base.

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

Pertanto, è stato ottenuto il seguente importo: €/m<sup>2</sup> (640,00 x 1) – 27,5%= €/m<sup>2</sup> 464,00.

## 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 €/m<sup>2</sup> o €/m<sup>3</sup> di costruzione.

Nel caso in specie, per l'immobile descritto è scaturito un valore di mercato pari a €/m<sup>2</sup> 500,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: €/m<sup>2</sup> (464,00 + 500,00)/2= €/m<sup>2</sup> 482,00.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il 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.

Il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda, con un'incidenza nella misura del 25% della superficie destinata a balconi.

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

<b>Superficie utile lorda dell'immobile</b> incidenza 100%	<b>m<sup>2</sup> 180,00</b>
<b>Superficie delle pertinenze di ornamenti</b> incidenza 25%	
Balconi m <sup>2</sup> 23,00	<b>m<sup>2</sup> 5,75</b>
<b>Superficie vani accessori</b> incidenza 60%	
Garage m <sup>2</sup> 19,00	<b>m<sup>2</sup> 11,40</b>

Considerato che la superficie utile ragguagliata dell'immobile pignorato è di m<sup>2</sup> 197,15, è stato determinato il valore di €/m<sup>2</sup> 482,00 x m<sup>2</sup> 197,15= € 95.026,30.

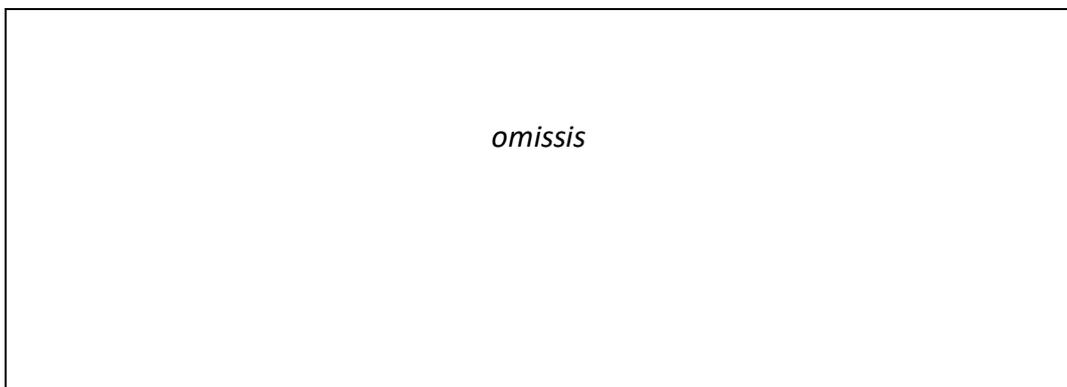
Per quanto sopra descritto e riferito, dato il costo da sostenere per ottenere le regolarità catastale ed edilizia e il Certificato di Agibilità dell'immobile pari a circa € (500,00 + 1.500,00 + 2.000,00) = € 4.000,00, il valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, è pari a € (95.026,30 – 4.000,00)= € 91.026,30 da arrotondare a € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00).

## SEZIONE II

### ***Identificazione e stima del bene sito in omissis, censito al Catasto Fabbricati del Comune di omissis al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1***

L'immobile pignorato è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato con quattro piani fuori terra, sito in *omissis*. L'edificio si trova in un'area residenziale, ben dotata di servizi, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune citato come zona "A1" centro storico: l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincoli previsti dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, all'interno del centro abitato di *omissis*, si riportano l'estratto di mappa con indicazione della particella n. 3656 foglio n. 57 e n. 6 fotografie del bene pignorato.



*omissis*

*omissis*

Al Sig. *omissis*, il bene è pervenuto in virtù della successione (den. n. 41 vol. 438 U.R. Siracusa) in morte di *omissis*, deceduto il 15/09/2007, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 26/05/2009 ai nn. 11036/7437.

L'immobile di proprietà dei Sig.ri *omissis*, quest'ultima estranea al pignoramento, è costituito dal seguente sistema tecnologico:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura rifinita con intonaco civile internamente ed esternamente solo sul prospetto di via *omissis*;
- chiusura esterna verticale: infisso in legno, tamponamento in parte opaco e in parte trasparente con vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serranda e scuri interni; infisso con telaio in alluminio, vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serranda;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nel bagno e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;

- partizione interna orizzontale: solaio voltato rifinito all'intradosso con intonaco civile;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna realizzata con mattonelle di ceramica e scaglie di marmo.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e fognario.

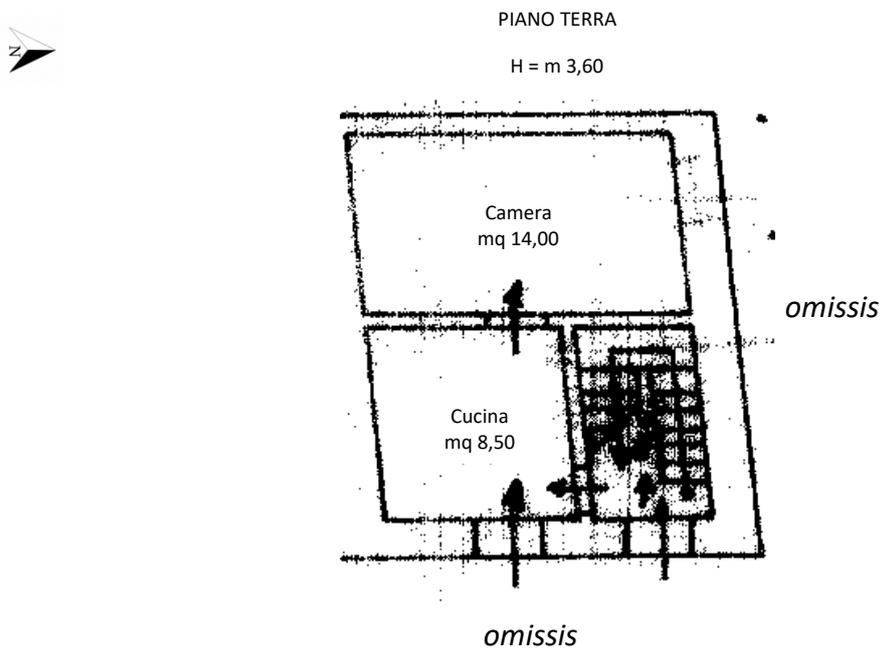
Gli elementi e i manufatti presenti sono di tipo economico popolare in stato di conservazione normale.

Il sistema ambientale dell'appartamento comprende: cucina, camera e bagno, ricavato nel sottoscala.

L'immobile pignorato non è occupato.

Le coordinate G.P.S. sono: *omissis*.

A seguire si riporta la planimetria catastale con indicazione delle superfici dei locali.



### **Confini e dati catastali**

L'appartamento, libero su tre lati, confina a nord con via *omissis*, a est con via *omissis*, a sud e a ovest con proprietà di altre ditte, identificate catastalmente al foglio n. 57 particelle nn. 3965 e 4437. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di *omissis* al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1, categoria A/5, classe 3, consistenza

2,5 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 32, totale escluso aree scoperte m<sup>2</sup> 32, rendita Euro 72,30; indirizzo via *omissis*; il predetto bene è intestato ai Sig.ri *omissis* (proprietà per ½ bene personale), e *omissis* (proprietà per ½ bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
57	3656	1	A/5	3	2,5 vani	Totale: m <sup>2</sup> 32 Totale escluso aree scoperte m <sup>2</sup> 32	€ 72,30

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

### ***Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi***

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di *omissis*, ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di *omissis* al foglio 57 particella 3656.

Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso il citato ufficio; è possibile acquisire il titolo sostenendo una spesa pari a circa € 2.000,00.

Il bene pignorato destinato a residenza non è dotato di APE; pertanto la sottoscritta, come indicato nel quesito, ha redatto l'attestato (codice identificativo: *omissis*) che descrive la prestazione energetica dell'edificio, risultante essere di Classe Energetica E.

### ***Valore dell'immobile***

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'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di *omissis*, zona centrale, codice di zona B1, in stato

conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/m<sup>2</sup> 450,00 a un massimo di €/m<sup>2</sup> 670,00 per superficie lorda.

È stato considerato il valore O.M.I. pari a €/m<sup>2</sup> 450,00 sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione all'interno del centro abitato;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del bene stimato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- esposizione ai punti cardinali;
- stato di manutenzione complessivo del bene.

Al suddetto valore di mercato si applicano i coefficienti correttivi sul costo base che tengano conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile.

Per quanto riguarda la vetustà, facendo riferimento al periodo di costruzione precedente al 1967, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

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

Pertanto, è stato ottenuto il seguente importo: €/m<sup>2</sup> (450,00 x 1) – 30% = €/m<sup>2</sup> 315,00.

## 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 €/m<sup>2</sup> o €/m<sup>3</sup> di costruzione.

Nel caso in specie, per l'immobile descritto è scaturito un valore di mercato pari a €/m<sup>2</sup> 300,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: €/m<sup>2</sup> (315,00 + 300,00)/2 = €/m<sup>2</sup> 307,50.

Il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda.

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

Superficie utile lorda dell'immobile incidenza 100%	m <sup>2</sup> 32,00
---	----------------------

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'immobile pignorato è di m<sup>2</sup> 32,00, è stato determinato il valore di €/m<sup>2</sup> 307,50 x m<sup>2</sup> 32,00= € 9.840,00.

Per quanto sopra descritto e riferito, dato il costo da sostenere per ottenere il Certificato di Agibilità dell'appartamento pari a circa € 2.000,00, il valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, è pari a € (9.840,00 – 2.000,00) = € 7.840,00 da arrotondare a € 7.800,00 (diconsi euro settemilaottocento/00).

### SEZIONE III

#### ***Identificazione e stima del bene sito in omissis, censito al Catasto Fabbricati del Comune di omissis al foglio n. 44 particella n. 667 (ex mappale 259 del Catasto Terreni)***

Il bene pignorato è un'unità collabente sita in *omissis*, a sud del centro abitato di *omissis*. L'immobile ricade in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune soprascritto come zona "E" - Zona agricola.

Le N.T.A. prevedono il seguente vincolo:

foglio	particella	vincolo	art. N.T.A.	ricadenza
44	667 (ex 259)	idrogeologico	48	totale

Al Sig. *omissis*, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 13/11/2003 rogante Dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, rep. n. 16775, registrato a Lentini il 21/11/2003 al n. 184, trascritto a Siracusa il 24/11/2003 ai nn. 21062/15339 da potere del Sig. *omissis*..

Le coordinate G.P.S. sono: *omissis*.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano, di seguito, lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 44, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Siracusa, con l'indicazione della particella n. 667 (ex mappale n. 259) evidenziata con linea rossa e due foto del manufatto in rovina.

*omissis*

### **Confini e dati catastali**

L'immobile confina con le proprietà del Sig. *omissis*, identificate al Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44 particelle nn. 43 a sud ovest, 44 a nord est e nord ovest, e 319 a sud est.

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di *omissis* al foglio n. 44 particella n. 667 (ex mappale n. 259), categoria unità collabente; indirizzo *omissis*; il predetto bene è intestato al Sig. *omissis* (proprietà per 1/1).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
44	667		unità collabente				

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

### **Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi**

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di *omissis*, ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di *omissis* al foglio 44 particella 667.

In quanto unità collabente, l'immobile non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

### **Valore dell'immobile**

Per l'edificio sopra descritto, considerate le sue peculiarità, il prezzo è stato determinato a corpo, desunto dal valore di mercato di manufatti simili; pertanto è stato assegnato un valore di € 1.000,00.

#### SEZIONE IV

**Identificazione e stima dei beni ubicati in territorio omissis, al Catasto Terreni del Comune soprascritto al foglio n. 44, particelle nn. 43, 44, 456, 462, 51, 52, 461, 467, 173, 174, 218, 219, 255, 42, 260, 319, 50, 202, e omissis, al Catasto Terreni del Comune di omissis al foglio di mappa n. 55 particelle nn. 305, 643, 763, 764**

I beni oggetto della presente perizia consistono in n. 20 lotti di terreni di piccola consistenza, residui di appezzamenti agricoli maggiori, e in un fabbricato rurale collabente di modeste dimensioni.

I lotti sono ubicati in due contrade del territorio comunale *omissis* situate a sud della città di *omissis*, distanti dal centro abitato, rispettivamente, circa km 1 e km 7.

I beni pignorati siti in *omissis* sono agrumeti produttivi, alcuni piantati recentemente, che occupano un'area pianeggiante, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche, godono di un'esposizione ottimale rispetto ai quattro punti cardinali e sono raggiungibili dalla strada statale n. 194 - Ragusana.

I lotti ubicati in *omissis* ospitano un piccolo manufatto collabente e un agrumeto abbandonato disposto su terrazzamenti; la proprietà è raggiungibile dalla strada statale n. 194 e dalle strade provinciali *omissis*.

I fondi agricoli sono serviti da strade private e godono del diritto di partecipazione al consorzio per l'irrigazione denominato *omissis*, sono dotati di risorse irrigue sufficienti e di relativi impianti d'irrigazione.

I confini tra le particelle pignorate non sono identificabili sul terreno con termini lapidei, lignei o metallici; le uniche recinzioni presenti, realizzate con muratura a secco di conci di pietra calcarea irregolari e rete metallica, separano i terreni identificati catastalmente al foglio n. 44 dalle stradelle interpoderali.

I terreni di *omissis* sono in aree indicate nel Piano Regolatore Generale del Comune di *omissis* come zona "E" - Zona agricola.

Le N.T.A. prevedono i seguenti vincoli:

foglio	particella	vincolo	art. N.T.A.	ricadenza
43	126	idrogeologico	48	restante parte
43	126	rispetto stradale	47	restante parte

44	43	idrogeologico	48	totale
44	44	idrogeologico	48	totale
44	462	idrogeologico	48	totale
44	51	idrogeologico	48	totale
44	52	idrogeologico	48	totale
44	467	idrogeologico	48	totale
44	173	idrogeologico	48	totale
44	173	rispetto stradale	47	maggior parte
44	174	idrogeologico	48	totale
44	174	rispetto stradale	47	totale
44	218	idrogeologico	48	totale
44	218	rispetto stradale	47	totale
44	219	idrogeologico	48	totale
44	255	idrogeologico	48	totale
44	255	rispetto stradale	47	totale
44	42	idrogeologico	48	totale
44	260	idrogeologico	48	totale
44	319	idrogeologico	48	totale
44	50	idrogeologico	48	totale
44	202	idrogeologico	48	totale
44	465	idrogeologico	48	totale
44	551	idrogeologico	48	totale

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, si riportano di seguito gli stralci dei fogli di mappa catastale n. 44 e n. 55, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa, che, correlati alle aerofotogrammetrie, rendono possibile la percezione della posizione planimetrica dei lotti nell'ambito delle contrade soprascritte. In particolare le particelle oggetto di stima sono state evidenziate con linee continue rosse. Inoltre si allegano n. 6 fotografie dei terreni pignorati.

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

### ***Provenienza dei beni, confini e dati catastali***

#### Terreni in *omissis*

**Foglio n. 44** | **particella n. 43** - coordinate G.P.S. *omissis*

Al Sig. *omissis*, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 13/11/2003 rogante Dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, rep. n. 16775, registrato a Lentini il 21/11/2003 al n. 184, trascritto a Siracusa il 24/11/2003 ai nn. 21061/15338 da potere del Sig. *omissis*.

Il lotto di terreno confina a nord con la particella n. 41 di altra ditta, a sud con le particelle nn. 51, 52, 260, appartenenti al compendio pignorato, e n. 175 di altra ditta, a est e ovest con le particelle staggite nn. 42, 44 e 667. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44 particella n. 43, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 25 ca 82, deduzione D1, reddito dominicale € 130,68 reddito

agrario € 41,34; il predetto bene è intestato al Sig. *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni									
Dati identificativi		Dati Classamento							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
<b>44</b>	<b>43</b>		agrumeto 2	25	82		D1	€ 130,68	€ 41,34

**Foglio n. 44** | **particella n. 44** - coordinate G.P.S. *omissis*

Al Sig. *omissis*, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 13/11/2003 rogante Dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, rep. n. 16775, registrato a Lentini il 21/11/2003 al n. 184, trascritto a Siracusa il 24/11/2003 ai nn. 21062/15339 da potere del Sig. *omissis*.

Il lotto di terreno confina a nord est e nord ovest con le particelle nn. 41 e 198 di altre ditte, a sud est con le particelle nn. 261, 262, 263 e 268 di altre ditte, a sud con le particelle nn. 54, 55, 56 e 175 di altre ditte, a ovest con le particelle nn. 43 e 667 appartenenti al compendio pignorato. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44 particella n. 44, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 25 ca 56, deduzione D1, reddito dominicale € 129,37 reddito agrario € 40,92; il predetto bene è intestato al Sig. *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni									
Dati identificativi		Dati Classamento							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
<b>44</b>	<b>44</b>		agrumeto 2	25	56		D1	€ 129,37	€ 40,92

<b>Foglio n. 44</b>	<b>particella n. 456</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 462</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>

Al Sig. *omissis*, i beni sono pervenuti per Atto di Compravendita del 05/10/2006 rogante Dott.ssa Giuseppina Laurino, Notaio in Francofonte, rep. n. 3269, registrato a Lentini il 17/10/2006 al n. 1160, trascritto a Siracusa il 19/10/2006 ai nn. 27604/15541 da potere della Sig.ra *omissis*.

La particella n. 456 confina a nord, est e ovest con le particelle pignorate nn. 51, 462 e 202, a sud con la particella n. 457 di altra ditta; la particella n. 462 confina a nord, est e ovest con le particelle pignorate nn. 52, 260 e 456, a sud con la particella n. 463 di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44

- particella n. 456, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 04 ca 39, deduzione D1, reddito dominicale € 22,22 reddito agrario € 7,03;
- particella n. 462, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 02 ca 50, deduzione D1, reddito dominicale € 12,65 reddito agrario € 4,00;

i beni soprascritti sono intestati al Sig. *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Terreni									
Dati identificativi		Dati Classamento							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
<b>44</b>	<b>456</b>		agrumeto 2	04	39		D1	€ 22,22	€ 7,03
<b>44</b>	<b>462</b>		agrumeto 2	02	50		D1	€ 12,65	€ 4,00

<b>Foglio n. 44</b>	<b>particella n. 51</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 52</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>

	<b>particella n. 461</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 467</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>

Al Sig. *omissis*, i beni sono pervenuti per Atto di Compravendita del 05/10/2006 rogante Dott.ssa Giuseppina Laurino, Notaio in Francofonte, rep. n. 3269, registrato a Lentini il 17/10/2006 al n. 1160, trascritto a Siracusa il 19/10/2006 ai nn. 27605/15542 da potere delle Sig.re *omissis*.

La particella n. 51 confina con le particelle pignorate nn. 42 e 43 a nord, 456 a sud, 52 a est e 202 a ovest; la particella n. 52 confina particelle pignorate nn. 43 a nord, 462 a sud, 260 a est e 51 a ovest; la particella n. 461 confina a nord e a ovest con la particella n. 460 di altra ditta, a sud con la stradella interpoderale e a est con la particella pignorata n. 467; la particella n. 467 confina a nord con la particella n. 466 di altra ditta, a sud con la stradella interpoderale, a est con la particella n. 53 di altra ditta e a ovest con la particella pignorata n. 461. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44

- particella n. 51, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 05 ca 47, deduzione D1, reddito dominicale € 27,69 reddito agrario € 8,76;
- particella n. 52, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 02 ca 67, deduzione D1, reddito dominicale € 13,51 reddito agrario € 4,27;
- particella n. 461, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 02 ca 05, deduzione D1, reddito dominicale € 10,38 reddito agrario € 3,28;
- particella n. 467, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 05 ca 27, deduzione D1, reddito dominicale € 26,67 reddito agrario € 8,44;

i beni soprascritti sono intestati al Sig. *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Terreni							
Dati identificativi		Dati Classamento					
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario

44	51		agrumeto 2	05 47	D1	€ 27,69	€ 8,76
44	52		agrumeto 2	02 67	D1	€ 13,51	€ 4,27
44	461		agrumeto 2	02 05	D1	€ 10,38	€ 3,28
44	467		agrumeto 2	05 27	D1	€ 26,67	€ 8,44

<b>Foglio n. 44</b>	<b>particella n. 173</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 174</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 218</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 219</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 255</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>

Al Sig. *omissis*, i beni sono pervenuti per Atto di Compravendita del 05/12/2006 rogante Dott.ssa Giuseppina Laurino, Notaio in Francofonte, rep. n. 3331, registrato a Lentini il 14/12/2006 al n. 1515, trascritto a Siracusa il 15/12/2006 ai nn. 33115/18961 da potere del Sig. *omissis*.

La particella n. 173 confina a nord con le particelle pignorate nn. 174 e 255 e con la particella n. 473 di altra ditta, a sud con la particella del compendio staggito n. 219 e con la particella n. 61 di altra ditta, a est con la particella pignorata n. 218 e con le particelle nn. 48 e 199 di altre ditte, a ovest con le particelle nn. 41 e 45 di altre ditte; la particella n. 174 confina a nord con la particella n. 473 di altra ditta, a sud, a est e ovest con le particelle pignorate nn. 173 e 255; la particella n. 218 confina a nord est, nord ovest e sud est con le particelle nn. 199 e 176 di altre ditte, a sud ovest con la particella pignorata n. 173; la particella n. 219 confina a nord est, nord ovest con la particella pignorata n. 173 e a sud est e sud ovest con le particelle nn. 176 e 61 di altre ditte; la particella n. 255 confina a nord con la particella n. 472 di altra ditta e con la strada statale n. 194 – Ragusana, a sud, a est e a ovest con le particelle pignorate nn. 173 e 174, e ancora a ovest con la particella n. 41 di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44

- particella n. 173, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 39 ca 49, deduzione D1, reddito dominicale € 199,87 reddito agrario € 63,22;
- particella n. 174, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 05 ca 60, deduzione D1, reddito dominicale € 28,34 reddito agrario € 8,97;
- particella n. 218, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02 ca 16, reddito dominicale € 8,87 reddito agrario € 3,24;
- particella n. 219, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02 ca 59, reddito dominicale € 10,63 reddito agrario € 3,88;
- particella n. 255, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 14 ca 40, deduzione D1, reddito dominicale € 37,56 reddito agrario € 21,57;

i beni soprascritti sono intestati al *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Terreni								
Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are ca		Dominicale	Agrario
44	173		agrumeto 2	39	49	D1	€ 199,87	€ 63,22
44	174		agrumeto 2	05	60	D1	€ 28,34	€ 8,97
44	218		agrumeto 3	02	16	D1	€ 8,87	€ 3,24
44	219		agrumeto 3	02	59	D1	€ 10,63	€ 3,88
44	255		agrumeto 3	14	40	D1	€ 37,56	€ 21,57

**Foglio n. 44** | **particella n. 202** - coordinate G.P.S. *omissis*

Al Sig. *omissis*, il bene è pervenuto in virtù della successione in morte di *omissis*, sopra descritte.

Il lotto di terreno confina a nord e a ovest con le particelle pignorate nn. 42 e 50, a sud con la stradella interpodereale, a est con le particelle del compendio staggito nn.

51 e 456 e con le particelle nn. 457 e 458 di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44 particella n. 202, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 07 ca 16, deduzione D1, reddito dominicale € 36,24 reddito agrario € 11,46; il predetto bene è intestato ai Sig.ri *omissis* (proprietà per 1/2 bene personale), e *omissis* (proprietà per 1/2 bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni									
Dati identificativi		Dati Classamento							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie			Deduz	Reddito	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
<b>44</b>	<b>202</b>		agrumeto 2	07	16		D1	€ 36,24	€ 11,46

<b>Foglio n. 44</b>	<b>particella n. 42</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 260</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 319</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>

Alla Sig.ra *omissis*, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 14/12/2006 rogante Dott. Sergio Pafumi, Notaio in Caltagirone, rep. n. 122914, registrato in Caltagirone il 03/01/2007 al n. 53, trascritto a Siracusa il 09/01/2007 ai nn. 782/512 da potere dei Sig.ri *omissis*.

La particella n. 42 confina a nord con la particella n. 41 di altra ditta, a ovest con la stradella interpoderale, con le particelle pignorate nn. 43 a est e 50, 51 e 202 a sud, e ancora a sud con la particella n. 49 di altra ditta; la particella n. 260 confina con le particelle del compendio pignorato nn. 43 nord, 319 a sud, 52 e 462 a ovest, a est con la particella n. 175 di altra ditta; la particella n. 319 confina a nord con la particella pignorata n. 260, a sud con la particella n. 53, a est con la particella n. 175 di altre ditte, a ovest con la particella staggita n. 462. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44

- particella n. 42, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 23 ca 68, deduzione D1, reddito dominicale € 61,76 reddito agrario € 35,47;

- particella n. 260, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 04 ca 60, deduzione D1, reddito dominicale € 23,28 reddito agrario € 7,36;
- particella n. 319, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 02 ca 10, deduzione D1, reddito dominicale € 10,63 reddito agrario € 3,36;

i beni soprascritti sono intestati alla Sig.ra *omissis* (proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Terreni								
Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are ca		Dominicale	Agrario
44	42		agrumeto 3	23	68	D1	€ 61,76	€ 35,47
44	260		agrumeto 2	04	60	D1	€ 23,28	€ 7,36
44	319		agrumeto 2	02	10	D1	€ 10,63	€ 3,36

**Foglio n. 44** | **particella n. 50 - coordinate G.P.S. *omissis***

Alla Sig.ra *omissis*, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 21/02/1996, rogante Dott. Sebastiano La Ciura, Notaio in Lentini, rep. n. 6224, registrato in Lentini il 11/03/1996 al n. 235, trascritto a Siracusa il 07/03/1996 ai nn. 3612/2892 da potere del Sig. *omissis*.

Il lotto di terreno confina a nord e a est con le particelle pignorate nn. 42 e 202, ancora a nord con la particella n. 49 di altra ditta, a sud e a ovest con la stradella interpoderale. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 44 particella n. 50, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 09 ca 90, deduzione D1, reddito dominicale € 50,11 reddito agrario € 15,85; il predetto bene soprascritto è intestato alla Sig.ra *omissis* (proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni							
Dati identificativi		Dati Classamento					
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
44	50		agrumeto 2	09 90	D1	€ 50,11	€ 15,85

Terreni in *omissis*

Foglio n. 55	particella n. 305 - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	particella n. 643 - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>

Al Sig. *omissis*, i soprascritti beni sono pervenuti per la successione (den. N. 596 vol. 180 U.R. Lentini) *omissis*, deceduta il 13/03/2000, trascritta presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 23 agosto 2002 ai nn. 14816/11419, giusta accettazione tacita di eredità dell'11 settembre 2018, a rogito notaio Roberto Cannavò, trascritta presso l'Agencia del Territorio di Siracusa in data 27/09/2018 ai nn. 14720/10491.

La particella n. 305 confina a nord con le particelle nn. 304 e 1480 di altre ditte, a sud con le particelle nn. 308, 1252 e 1253 di altre ditte, a ovest con la particella del compendio pignorato n. 643, a est con la particella n. 765 di altra ditta e con la strada interpodereale; la particella n. 643 confina a nord con la particella n. 570, a sud con la particella n. 1254, a est con la particella n. 306 di altre ditte, a ovest con la particella staggita n. 305. All'Agencia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 55

- particella n. 305, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 15 ca 67, deduzione D1, reddito dominicale € 40,87 reddito agrario € 23,47;
- particella n. 643, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02 ca 37, reddito dominicale € 9,73 reddito agrario € 3,55;

i beni soprascritti sono intestati ai Sig.ri *omissis* (proprietà per 1/2 bene personale), e *omissis* (proprietà per 1/2 bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

**Catasto Terreni**

Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are		ca	Dominicale
55	305		agrumeto 3	15	67	D1	€ 40,87	€ 23,47
55	643		agrumeto 3	02	37		€ 9,73	€ 3,55

<b>Foglio n. 55</b>	<b>particella n. 763</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>
	<b>particella n. 764</b> - coordinate G.P.S. <i>omissis</i>

Al Sig. *omissis*, i soprascritti beni sono pervenuti in virtù della successione in morte di *omissis*, sopra descritta.

La particella n. 763 confina a nord e a sud con le particelle pignorate nn. 305 e 764, a est con la particella n. 765 di altra ditta, a ovest con la strada interpoderale; la particella n. 764 confina a nord con la particella pignorata n. 763, a sud con la particella n. 1252, a est con la particella n. 765 di altre ditte, a ovest con la strada interpoderale. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, gli immobili sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 55

- particella n. 763, fabbricato diruto, superficie are 00 ca 54;
- particella n. 764, fabbricato diruto, superficie are 00 ca 42;

i beni soprascritti sono intestati ai Sig.ri *omissis* (proprietà per 2/4), *omissis* (proprietà per 1/4 bene personale), *omissis* (proprietà per 1/4 bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

**Catasto Terreni**

Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are		ca	Dominicale
55	763		fabbr diruto	00	54			
55	764		fabbr diruto	00	42			

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

### ***Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi***

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di *omissis*, ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree censite in Catasto Terreni del Comune di *omissis*:

- foglio di mappa n. 44 particelle nn. 43, 44, 456, 462, 51, 52, 461, 467, 173, 174, 218, 219, 255, 42, 260, 319, 50, 202
- foglio di mappa n. 55 particelle nn. 305, 643, 763, 764.

### ***Valore degli immobili***

L'esperto stimatore, esperiti tutti gli adempimenti necessari, nel procedere all'attribuzione di valore, ha considerato le peculiarità proprie dei beni, le caratteristiche relative alle zone dove essi sono ubicati, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quanto altro, in qualche misura, può avere effetti sull'appetibilità e sul valore dei beni stessi.

I lotti che ricadono in zona agricola hanno dimensioni minime, con superfici da mq 200 a mq 3900, un'eccessiva parcellizzazione degli stessi e, per legge, hanno capacità edificatoria ridotta pari a 0,03mc/mq per abitazioni e attrezzature sportive e paria a 0.10 mc/mq per locali e attrezzature connessi alla conduzione agricola.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo il metodo sintetico comparativo per dare un prezzo a terreni che possano risultare appetibili a potenziali acquirenti quali i confinanti interessati ad ampliare e apportare migliorie ai propri immobili.

Il metodo della stima sintetica si basa sulla comparazione di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche in riferimento alla natura, all'ubicazione e alle potenzialità produttive, similari agli immobili oggetto di stima. È stata così effettuata un'indagine allo scopo di determinare il prezzo di mercato di beni simili venduti in *omissis*, negli ultimi anni, che risulta essere pari a circa €/ha 15.000,00. Per il fabbricato diruto, ubicato in *omissis*, censito al Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio di mappa n. 55 particelle nn. 763, 764, è stata applicata una stima a corpo paria a € 1.000,00.

Ai fini della stima, si riportano i parametri più significativi dei beni nella tabella che segue:

Foglio	Propr	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	Tipologia	Valore stimato €
P.IIa								
44	1/1	agrumeto	2	25 are 82 ca	D1	R.D. Euro:130,68	terreno coltivato	3.873,00
43				mq 2.582		R.A. Euro: 41,34		
44	1/1	agrumeto	2	25 are 56 ca	D1	R.D. Euro:129,37	terreno coltivato	3.834,00
44				mq 2.556		R.A. Euro: 40,92		
44	1/1	agrumeto	2	04 are 39 ca	D1	R.D. Euro: 22,22	terreno coltivato	658,50
456				mq 439		R.A. Euro: 7,03		
44	1/1	agrumeto	2	02 are 50 ca	D1	R.D. Euro: 12,65	terreno coltivato	375,00
462				mq 250		R.D. Euro: 4,00		
44	1/1	agrumeto	2	05 are 47 ca	D1	R.D. Euro: 27,69	terreno coltivato	820,50
51				mq 547		R.A. Euro: 8,76		
44	1/1	agrumeto	2	02 are 67 ca	D1	R.D. Euro: 13,51	terreno coltivato	400,50
52				mq 267		R.A. Euro: 4,27		
44	1/1	agrumeto	2	02 are 05 ca	D1	R.D. Euro: 10,38	terreno coltivato	307,50
461				mq 205		R.A. Euro: 3,28		
44	1/1	agrumeto	2	05 are 27 ca	D1	R.D. Euro: 26,67	terreno coltivato	790,50
467				mq 527		R.A. Euro: 8,44		
44	1/1	agrumeto	2	39 are 49 ca	D1	R.D. Euro: 99,87	terreno coltivato	5.923,50
173				mq 3.949		R.A. Euro: 63,22		
44	1/1	agrumeto	2	05 are 60 ca	D1	R.D. Euro: 28,34	terreno coltivato	840,00
174				mq 560		R.A. Euro: 8,97		
44	1/1	agrumeto	3	02 are 16 ca		R.D. Euro: 8,87 R.A. Euro: 3,24	terreno coltivato	324,00
218				mq 216				
44	1/1	agrumeto	3	02 are 59 ca		R.D. Euro: 10,63	terreno coltivato	388,50
219				mq 259	R.A. Euro: 3,88			
44	1/1	agrumeto	3	14 are 40 ca	D1	R.D. Euro: 37,56	terreno coltivato	2.160,00

255				mq 1.440		R.A. Euro: 21,57		
44	1/2	agrumeto	2	07 are 16 ca	D1	R.D. Euro: 36,24	terreno coltivato	1.074,00/2=
202				mq 716		R.A. Euro: 11,46		537,00
44	1/1	agrumeto	3	23 are 68 ca	D1	R.D. Euro: 61,76	terreno coltivato	3.552,00
42				mq 2.368		R.A. Euro: 35,47		
44	1/1	agrumeto	2	04 are 60 ca	D1	R.D. Euro: 23,28	terreno coltivato	690,00
260				mq 460		R.A. Euro: 7,36		
44	1/1	agrumeto	2	02 are 10 ca	D1	R.D. Euro: 10,63	terreno coltivato	315,00
319				mq 210		R.A. Euro: 3,36		
44	1000/1 000	agrumeto	2	09 are 90 ca	D1	R.D. Euro: 50,11	terreno coltivato	1.485,00
50				mq 990		R.A. Euro: 15,85		
55	1/2	agrumeto	3	15 are 67 ca	D1	R.D. Euro: 40,87	terreno incolto	2.350,50/2=
305				mq 1.567		R.A. Euro: 23,47		1.175,00
55	1/2	agrumeto	3	02 are 37 ca		R.D. Euro: 9,73	terreno incolto	355,50/2=
643				mq 237		R.A. Euro: 3,55		177,75
55	1/4	fab diruto	2	00 are 54 ca		R.D. Euro:	fabbricato diruto	Stima a corpo
763				mq 54		R.A. Euro:		1.000/4=250,00
55	1/4	fab diruto	2	00 are 42 ca		R.D. Euro:	fabbricato diruto	Stima a corpo
764				mq 42		R.A. Euro:		1.000/4=250,00
<b>TOTALE</b>								<b>29.127,25</b>

## SEZIONE V

### **Identificazione e stima del bene ubicato in territorio di omissis, al Catasto Terreni del Comune di omissis al foglio n. 43, particella n. 1708**

Il lotto si trova a sud ovest del centro abitato di omissis, a circa km 2 di distanza. È un terreno incolto, privo di recinzione ed è facilmente raggiungibile dalla strada statale n. 194 - Ragusana.

Il bene ricade in una zona indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di omissis come zona "CR" – Aree di espansione interessata da edificazioni sparse.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano di seguito lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 43 e l'aerofotogrammetria per rendere possibile la percezione della posizione planimetrica all'interno della contrada e una fotografia del terreno pignorato. La particella oggetto di stima è stata evidenziata con linea continua rossa.

*omissis*

*omissis*

Al Sig. *omissis*, il bene è pervenuto in virtù della successione (den. n. 596 vol. 180 U.R. Lentini) in morte di *omissis*, deceduta il 13/03/2000, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 23 agosto 2002 ai nn. 14816/11419, giusta accettazione tacita di eredità dell'11 settembre 2018, a rogito notaio Roberto Cannavò, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 27/09/2018 ai nn. 14720/10491, e in virtù della successione in morte di *omissis*, deceduto il 15/09/2007, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 26/05/2009 ai nn. 11036/7437.

Le coordinate G.P.S. sono: *omissis*.

### **Confini e dati catastali**

Il lotto di terreno confina a ovest con la stradella interpoderale, a nord, sud ed est con la proprietà di altre ditte, censite catastalmente al foglio n. 43 particelle nn. 126, 127 e 1709. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di *omissis* al foglio n. 43 particella n. 1708, qualità pascolo classe 1, superficie m<sup>2</sup> 541, reddito dominicale Euro 0.70, reddito agrario Euro 0,17; il predetto bene è intestato ai Sig.ri *omissis* (proprietà per ½ bene personale), e *omissis* (proprietà per ½ bene personale).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Terreni							
Dati identificativi		Dati Classamento					
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
<b>43</b>	<b>1708</b>		pascolo 1	05 41		€ 0,70	€ 0,17

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

### **Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi**

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di *omissis* ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di *omissis* al foglio n. 43 particella n. 1708.

### **Valore dell'immobile**

L'esperto stimatore, nel procedere all'attribuzione di valore, anche per questo lotto di terreno, ha considerato le caratteristiche del bene e della zona in cui si trova. Il terreno, censito al foglio n. 43 particella n. 1708, di m<sup>2</sup> 541, ricade in zona "CR" – Aree di espansione interessata da edificazioni sparse, con densità fondiaria massima pari a 2,52 mc/mq; in questa zona l'edificazione è consentita previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo il metodo sintetico comparativo per dare un valore al terreno che possa risultare appetibile a potenziali acquirenti quali i confinanti interessati ad ampliare e apportare migliorie ai propri immobili.

È stata così effettuata un'indagine allo scopo di determinare il prezzo di mercato di beni simili venduti in *omissis* negli ultimi anni, che risulta essere pari a circa 20,00 €/m<sup>2</sup>. Considerato che la superficie del lotto è di m<sup>2</sup> 541,00, è stato determinato il valore di €/m<sup>2</sup> 20,00 x m<sup>2</sup> 541,00= € 10.820,00 da arrotondare a € 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

### **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra esposto, relativamente all'immobile sito in *omissis*, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2, la scrivente dichiara che:

- **Il valore è pari a € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00);**
- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;**
- **L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2 è identificato al Catasto Terreni al foglio n. 43 particella n. 1079; pertanto occorre allineare le due particelle catastali in quanto si tratta dello stesso bene; la spesa da sostenere è pari a circa € 500,00.**
- **Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di *omissis* non risulta depositato il Certificato di Abitabilità; è possibile acquisire il citato titolo sostenendo una spesa pari a circa € 2.000,00;**
- **La veranda, posta al piano primo, è stata modificata realizzando un vano chiuso con infissi vetriati con struttura metallica; tale difformità edilizia potrà essere regolarizzata presentando apposita pratica in sanatoria, con una spesa di € 1.500,00;**

- **Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica perché l'impianto termico presente, costituito da pompe di calore e da caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, non è dotato di libretto di impianto e degli allegati richiesti, compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica;**

relativamente all'immobile sito in *omissis*, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1, la scrivente dichiara che:

- **Il valore è pari a € 7.800,00 (diconsi euro settemilaottocento/00);**
- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;**
- **Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di *omissis*, non risulta depositato il Certificato di Abitabilità; è possibile acquisire il citato documento sostenendo una spesa pari a circa € 2.000,00;**
- **Le prestazioni energetiche sono di classe E;**

relativamente all'immobile sito in *omissis*, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 44 particella n. 667, la scrivente dichiara che:

- **Il valore è pari a € 1.000,00 (diconsi euro mille/00);**
- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;**
- **Essendo un'unità immobiliare collabente non occorre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica;**

relativamente ai terreni agricoli siti in *omissis*, la scrivente dichiara che:

- **Il valore dei singoli lotti è riportato nella tabella di pag. 45;**
- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.**

relativamente al terreno edificabile sito in *omissis*, censito al Catasto Terreni del citato Comune al foglio n. 43 particella n. 1708, la scrivente dichiara che:

- **Il valore è pari a € 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00);**
- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.**

La tabella seguente riporta, in sintesi, i singoli valori stimati e il valore totale del compendio pignorato.

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO	
bene immobile	valore di stima
1 immobile sito in <i>omissis</i>	€ 90.000,00
2 immobile sito in <i>omissis</i>	€ 7.800,00
3 immobile sito in <i>omissis</i>	€ 1.000,00
4 terreni agricoli siti <i>omissis</i>	€ 29.127,25
5 terreno edificabile sito in <i>omissis</i>	€ 10.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 137.927,25</b>

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 51 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Gabriella Anna Leonardi per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 3 novembre 2021

Con osservanza  
Arch. Patrizia Carnazzo

## ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al creditore del 10/09/2021;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 10/09/2021;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al debitore del 10/09/2021;
5. Comunicazione del sopralluogo del 01/10/2021 al creditore;
6. Verbale del sopralluogo del 23/09/2021;
7. Verbale del sopralluogo del 01/10/2021;
8. Visura catastale foglio n. 43 particella n. 1133 sub 1 e sub 2;
9. Visura catastale foglio n. 57 particella n. 3656 sub 1;
10. Visura catastale foglio n. 44 particella n. 667;
11. Visura catastale foglio n. 43 particella n. 1708;
12. Visure catastali foglio n. 44 particelle nn. 43, 44, 456, 462, 51, 52, 461, 467, 173, 174, 218, 219, 255, 42, 260, 319, 50, 202;
13. Visure catastali foglio n. 55 particelle nn. 305, 643, 763, 764;
14. Estratto di mappa del foglio n. 43 particella n. 1079;
15. Estratto di mappa del foglio n. 57 particella n. 3656;
16. Estratto di mappa del foglio n. 44 particella n. 667;
17. Estratto di mappa del foglio n. 43 particella n. 1708;
18. Estratto di mappa del foglio n. 44 particelle nn. 43, 44, 456, 462, 51, 52, 461, 467, 173, 174, 218, 219, 255, 42, 260, 319, 50, 202;
19. Estratto di mappa del foglio n. 55 particelle nn. 305, 643, 763, 764;
20. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di *omissis*;
21. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di *omissis*;
22. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di *omissis*;
23. Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili staggiti;
24. Copia del "Progetto costruzione casa civile abitazione" del 14/09/1964;
25. Copia del "Nulla Osta" n. 340/1972;

26. Copia del "Nulla Osta" n. 157/1991;
27. Copia dell'Atto di Compravendita del 12/02/1945;
28. Copia dell'Atto di Compravendita del 21/02/1996;
29. Copia dell'Atto di Compravendita del 22/05/2003;
30. Copia dell'Atto di Compravendita del 13/11/2003;
31. Copia dell'Atto di Compravendita del 05/10/2006;
32. Copia dell'Atto di Compravendita del 05/12/2006;
33. Copia dell'Atto di Compravendita del 14/10/2006;
34. Nota di successione di *omissis*;
35. Attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile di via *omissis*;
36. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.