

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Studio Tecnico di Ingegneria  
ing. C. Vecchio

via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)  
vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 209/2007 R.G.Es. - G.E. Dott. MARIA CRISTINA DI STAZIO

promossa da: EVITICUS SPV S.R.L. E PER ESSA CREDITO FONDIARIO  
S.P.A. GIA' BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L



Lentini, 15/11/2022  
(Luogo e data)

L'ESPERTO

(Ing. C. Vecchio)



## SOMMARIO

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	1
1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE .....	1
2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	8
3. PROVVEDIMENTI PERITALI .....	8
4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 1 .....	10
Descrizione Lotto 1/a – Magazzino .....	13
Descrizione Lotto 1/b – Terreni .....	20
Lotto 1/a e Lotto 1/b .....	28
Valutazione Lotto 1/a .....	35
Valutazione Lotto 1/b .....	42
Valutazione complessiva Lotto 1 .....	44
5. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 2 .....	46
Descrizione Lotto 2 – Terreni .....	46
6. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 3 .....	64
Descrizione Lotto 3/a – Appartamento Piano primo .....	69
Descrizione Lotto 3/b – Magazzino Piano terra .....	81
Lotto 3/a e Lotto 3/b .....	89
Valutazione Lotto 3/a .....	97
Valutazione Lotto 3/b .....	104
Valutazione complessiva Lotto 3 .....	108
7. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 4 .....	109
Descrizione Lotto 4/a – Fabbricati rurali .....	115
Descrizione Lotto 4/b – Terreni .....	126
Lotto 4/a e Lotto 4/b .....	129
Valutazione Lotto 4/a .....	136
Valutazione Lotto 4/b .....	141



Valutazione complessiva Lotto 4 .....	143
8. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 5 .....	145
Descrizione Lotto 5/a – Fabbricati rurali .....	150
Descrizione Lotto 5/b – Terreni .....	171
Lotto 5/a e Lotto 5/b.....	173
Valutazione Lotto 5/a .....	180
Valutazione Lotto 5/b.....	183
Valutazione complessiva Lotto 5 .....	185
9. ALLEGATI .....	187



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. **Ciro VECCHIO**, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 9, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa **MARIA CRISTINA DI STAZIO** per l'Esecuzione immobiliare n. 209/2007 del Registro Generale.

In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA** l'esperto:
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
  - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;



- III.** l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. quanto ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *Iscrizioni di ipoteche;*
  - *Trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *L'esattezza di censi, livelli o usi giuridici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
  - *Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
  - *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- VI.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/ 2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - i criteri di stima utilizzati;
  - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;



- il valore per metro quadrato e il valore complessivo,
  - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
  - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- X.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che per il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufrutto e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
  - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
  - planimetria del bene;
  - visure catastali relative al bene;
  - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
  - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
  - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
  - copia dell'atto di provenienza del bene;
  - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
  - visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di



garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.





## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Dopo aver prestato giuramento in data 01/07/2021, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In data 27/09/2021 alle ore 9:00 venivano avviate le operazioni peritali con il primo sopralluogo presso gli immobili siti in territorio di Lentini (SR). Data la vastità del compendio pignorato, le operazioni venivano sospese per essere successivamente riprese in data 05/11/2021 proseguendo dapprima con gli immobili su Lentini (SR) e successivamente con quelli ricadenti nel tenere di Carlentini (SR). Infine in data 12/11/2021 si concludevano le operazioni peritali, con la visione degli immobili ubicati a Francofonte (SR).

Alla data prestabilita, oltre al sottoscritto ed al custode avv. Tania Cavaleri, presenziavano il Sig. [REDACTED] durante il primo sopralluogo ed [REDACTED] per gli immobili del secondo sopralluogo. Nessuno invece era presente durante il sopralluogo degli immobili su Francofonte.

In tali occasioni venivano visionati l'interi immobili, eseguiti i rilievi strumentali ed effettuate alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni e redatto apposito verbale (Allegato 1).

### **1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE**

Nei fascicoli di parte visionati successivamente al giuramento, è allegata la seguente documentazione:

- a. Accettazione tacita di eredità di [REDACTED]
- b. Atto di trasporto di vincolo patrimoniale familiare notaio Saraceno Salvatore rogato in data 03/05/1989 rep. N. 81047 racc n. 8335 e registrato a Lentini il 17/05/1989 al n.333;
- c. Contratto di locazione tra Cavalieri avv. Tania nq di custode e [REDACTED]
- d. Rettifica trascrizione pignoramento Nota di trascrizione registro generale n. 21310 registro particolare n. 16733 presentazione n. 22 del 28/11/2019;
- e. Relazione notarile Notaio Sofio Rio depositata in cancelleria in data 11/09/2007.

Dal controllo della documentazione, si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari delle unità immobiliari nell'ultimo ventennio, come da visure storiche (Allegato 3 - Allegato 55) e da relazione notarile (Allegato 2):

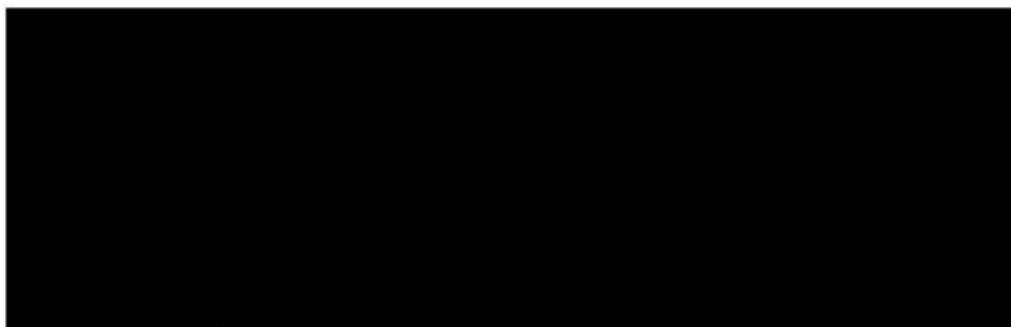


Unità negoziale n.1

- *Terreno NCT di Lentini (SR) Foglio 81, p.lla 66, 69, 70, 75, 172, 174 (Allegato 3 -)*

- **Da impianto meccanografico ad oggi**

- 1.
- 2.
- 3.



- *Terreno NCT di Lentini (SR) Foglio 81, p.lla 76*

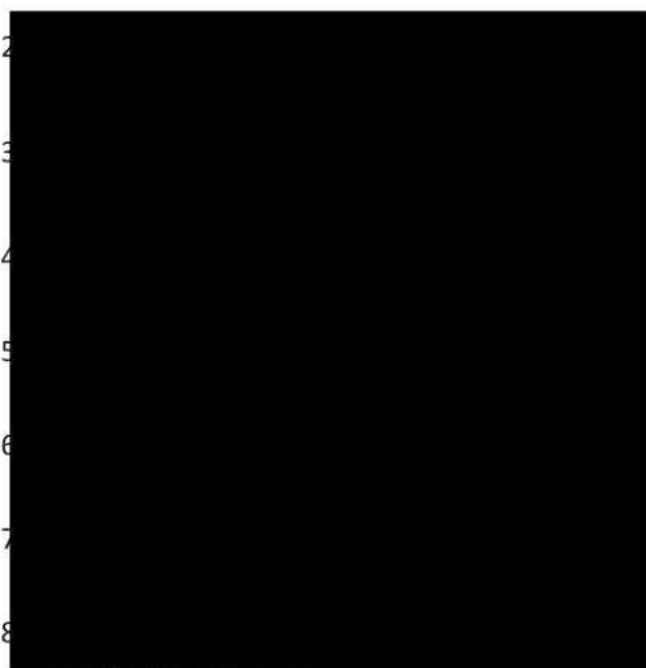
- **Dal 21/10/2013 ad oggi**

- 1.



- **Da impianto meccanografico al 21/10/2013**

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.



Concedente in parte



**- Terreno NCT di Lentini (SR) Foglio 82, p.lla 77-76-80-88-46 -**

**- Da impianto meccanografico ad oggi**

1. [REDACTED] fiscale non censito;  
Concedente in parte.
2. [REDACTED] non censito;
3. [REDACTED] (non censito);  
Concedente in parte.

**- Terreno NCT di Lentini (SR) Foglio 82, p.lla 75 -**

**- Da impianto meccanografico ad oggi**

1. [REDACTED] DI BELLA, indice fiscale non censito;  
Livellario
2. [REDACTED]  
Diritto del concedente.

Gli immobili di cui all'unità negoziale n.1 sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per atto di dote del 21 aprile 1948, ricevuto dal Notaio Eusebio Mirane di Catania, registrato in termini al n. 7072 e trascritto a Siracusa il 29 settembre 1948 ai nn.13580/12546 e successiva modifica con atto di Trasporto di vincolo patrimoniale familiare del 3 maggio 1989, ricevuto dal Notaio Salvatore Saraceno di Lentini, registrato in termini e trascritto a Siracusa, il 17 maggio 1989 ai nn. 8522/6721, da potere dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui pervenne per titoli anteriori al ventennio.

**- Fabbricato NCEU di Francofonte (SR) Foglio 57, p.lla 6173 sub 9 (ex fg 58 p.lla 344 sub 9) –**

**- Dal 06/02/2018 a oggi**

1. [REDACTED] n. 172957  
Diritto di: Proprieta' per 1/6
2. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/6
3. [REDACTED] n. 172959



Diritto di: Proprieta' per 1/6

4. [REDACTED] 951
5. [REDACTED] /11/1954

Diritto di: Proprieta' per 1/6

6. [REDACTED] (CT) il 02/10/1967

Diritto di: Proprieta' per 1/6

- **Dal 11/10/2007 al 06/02/2018**

1. [REDACTED] CATANIA (CT) il 20/10/1926  
dal 02/04/1989 al 06/02/2018

- **Da impianto meccanografico al 11/10/2007**

1. [REDACTED]  
Usufrutto per 1/2
2. [REDACTED]  
Proprieta'

- **Fabbricato NCEU di Francofonte (SR) Foglio 57, p.lla 6173 sub 8 (ex fg 58 plla 344 sub 8) –**

- **Dal 06/02/2018 a oggi**

1. [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/6
2. [REDACTED] CATANIA (CT) il 02/10/1967  
Diritto di: Proprieta' per 1/6
3. [REDACTED] BENVENUTO (SR) nata a CATANIA (CT) il 26/05/1980  
Diritto di: Proprieta' per 1/6
4. [REDACTED] nata a [REDACTED] il 26/06/1951  
Diritto di: Proprieta' per 1/6
5. [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/6
6. [REDACTED]



Diritto di: Proprieta' per 1/6

- **Dal 11/10/2007 al 06/02/2018**

1. [REDACTED], nata a CATANIA (CT) il 20/10/1926  
da [REDACTED] 2/2018

- **Da impianto meccanografico al 11/10/2007**

1. [REDACTED] t [REDACTED]  
Usufrutto per 1/2  
2. [REDACTED] 20/10/1926  
Proprieta'



Unità negoziale n.2

- **Terreno NCT di Carlentini (SR) Foglio 48, p.lla 8-17-18-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254--**

- **Da impianto meccanografico ad oggi**

1 [REDACTED] (SR) n. 02/10/1987/COE; E;

Proprietà 1/1.

Gli immobili facente parte dell'unità negoziale n.2 sono pervenute all'esecutata per atto del 28/12/1972 da Notaio Salvatore Saraceno in Lentini (SR) registrato a Siracusa (SR) il 23/01/1973 ai nr. 4736/4400 da potere [REDACTED] (SR) n. 02/06/1949



Unità negoziale n.3

**- Terreno NCT di Carlentini (SR) Foglio 48, p.lla 220-221-222-223-224-225-226-228-  
229-230-231-232-233-234-235-236-237**

**- Da impianto meccanografico ad oggi**

1. [REDACTED] nata a CATANIA (CT) il 11/11/1954  
Proprieta' per 1000/1000.



## 2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 27/09/2021 alle ore 9:00 venivano avviate le operazioni peritali con il primo sopralluogo presso gli immobili siti in territorio di Lentini (SR). Data la vastità del compendio pignorato, le operazioni venivano sospese per essere successivamente riprese in data 05/11/2021 proseguendo dapprima con gli immobili su Lentini (SR) e successivamente con quelli ricadenti nel tenere di Carlentini (SR). Infine in data 12/11/2021 si concludevano le operazioni peritali, con la visione degli immobili ubicati a Francofonte (SR).

Alla data prestabilita, oltre al sottoscritto ed al custode avv. Tania Cavaleri, presenziavano il Sig. [REDACTED] durante il primo sopralluogo ed il Sig. [REDACTED] per gli immobili del secondo sopralluogo. Nessuno invece era presente durante il sopralluogo degli immobili su Francofonte.

In tali occasioni venivano visionati l'interi immobili, eseguiti i rilievi strumentali ed effettuate alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni e redatto apposito verbale (Allegato 1).

## 3. PROVVEDIMENTI PERITALI

### **I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da più immobile ricadenti in comuni differenti e precisamente trattasi di terreni e fabbricati nel Comune di Lentini (SR), di Carlentini (SR) e di Francofonte (SR).

### **II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Dall'analisi dei dati riportati nell'atto di pignoramento e delle risultanze catastali non emergono particolari anomalie che possano influire sulla procedura ma dalla consultazione delle planimetrie catastali degli immobili con le mappe catastali ed i rilievi dello stato dei luoghi, si riscontrano qualche difformità di cui si darà dettagliata spiegazione nell'apposito paragrafo "VI Irregolarità edilizie ed urbanistiche".

### **III. Formazione dei lotti di vendita**

Il compendio pignorato è costituito da fabbricati e terreni ricadenti nel tenere di Lentini, Carlentini e Francofonte.

In ragione della possibilità di proprietà esclusiva e per facilitarne la vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire più lotti di vendita separati: data l'attuale unicità dei lotti, non sarà necessario ridefinire i confini così come realizzare frazionamento urbanistico e catastale.

Si procede dunque alla formazione di n. 5 singoli lotti di vendita:





<b>Lotto</b>	1				
<b>Tipologia</b>	Terreni e fabbricati				
<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Foglio mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>
c.da Rappis	T	81	185	2-3	C/2 F/2
	-	81	66-69-70-75-172-174-190	-	agrumeto

<b>Lotto</b>	2				
<b>Tipologia</b>	Terreno				
<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Foglio mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>
c.da Rappis	-	82	77-76-80-88-46-75	-	Agrumeto
				-	
				-	

<b>Lotto</b>	3				
<b>Tipologia</b>	Fabbricati				
<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Foglio mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>
Via Caprera	T	58	344	9	A3
	T	58	344	8	C2

<b>Lotto</b>	4				
<b>Tipologia</b>	Terreno e fabbricati				
<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Foglio mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>
c.da Scirino	-	48	7-250		Fabb rurale
			8-17-18-241-242-243-244-245-246-247-248-249-251-252-253-254-	-	Agrumeto

<b>Lotto</b>	5				
<b>Tipologia</b>	Terreno e fabbricati				
<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Foglio mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat</b>
c.da Scirino	-	48	237-238-239-240		Fabb rurale
			220-221-222-223-224-225-226-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237	-	Agrumeto



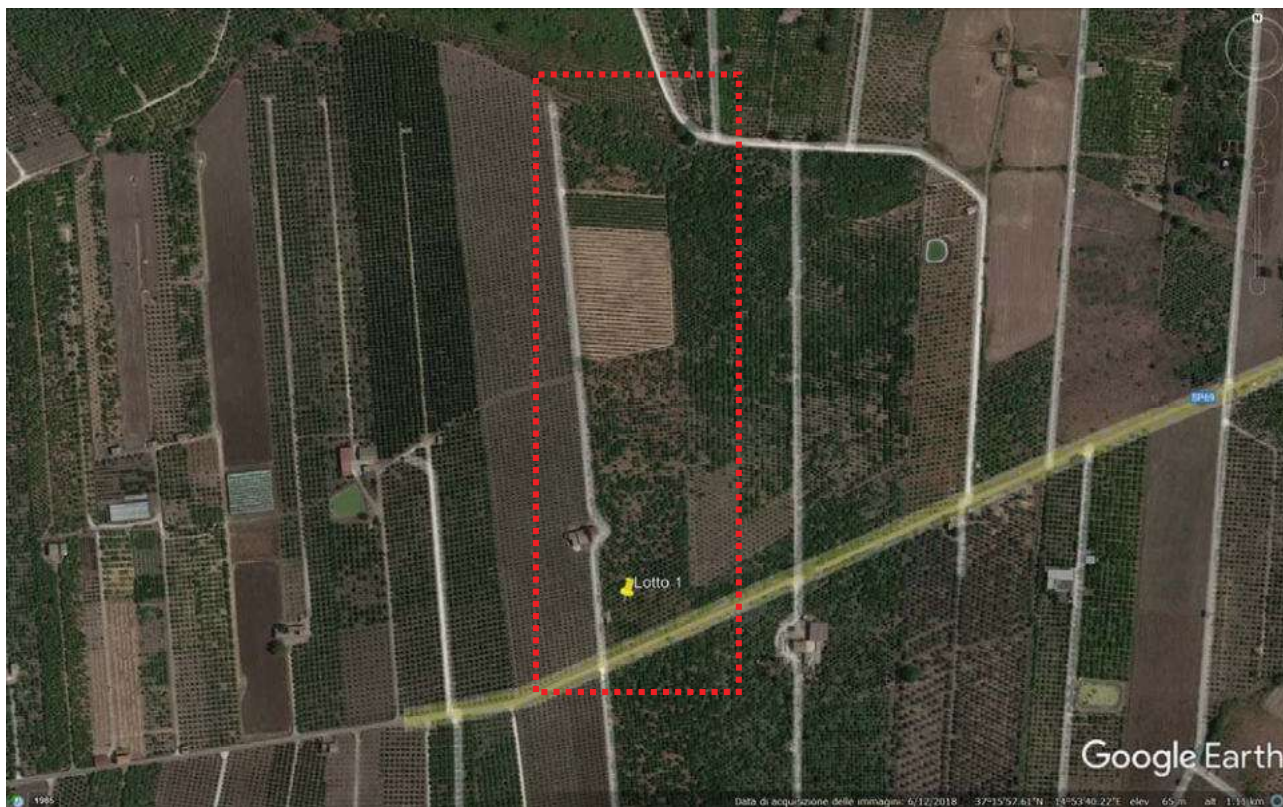
#### 4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 1

##### I. Individuazione dei beni

Il primo lotto è costituito da n.9 terreni con cultura agrumeto ed n.1 fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra adibita a magazzino e casa rurale, ubicata in:

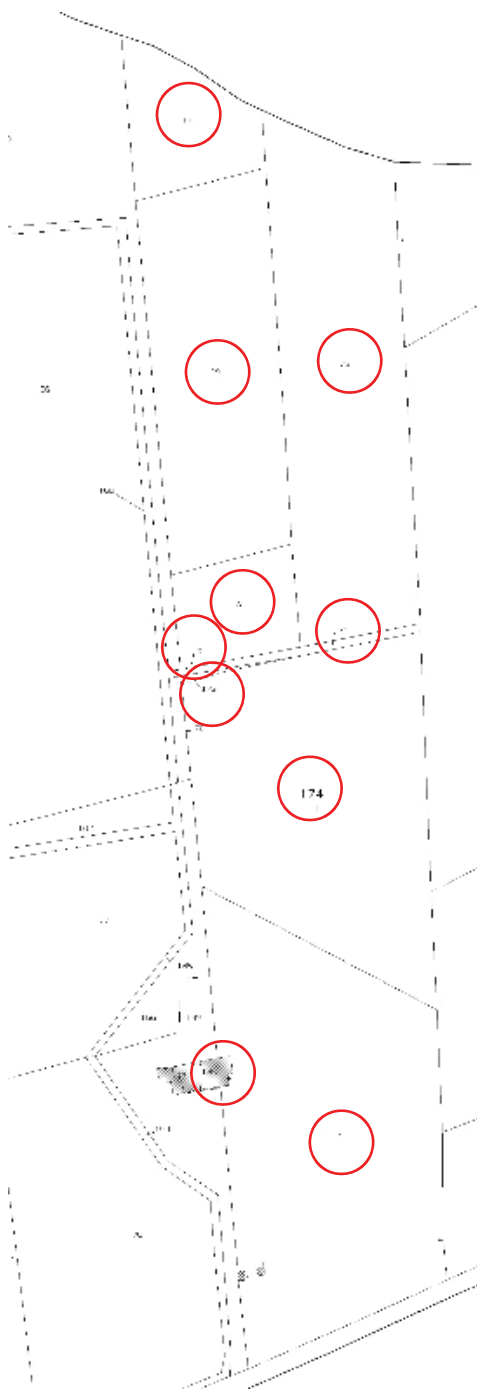
<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Lentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	c.da Rappis		
<b>Numero civico</b>	sn	<b>CAP</b>	96016
<b>Zona</b>	Esterna, agricola		
<b>Latitudine</b>	37.26092N	<b>Longitudine</b>	14.89955E

Nel complesso, detti immobili sono ubicati nella parte più esterna del Comune di Lentini (Immagine 2) e precisamente nella zona prevalentemente destinata all'agricoltura.



**Immagine 1: ripresa aerea google earth**





**Immagine 2: EDM di Lentini (SR) fg 81**

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “**ZONE AGRICOLE**”, come meglio indicato in Immagine 3.



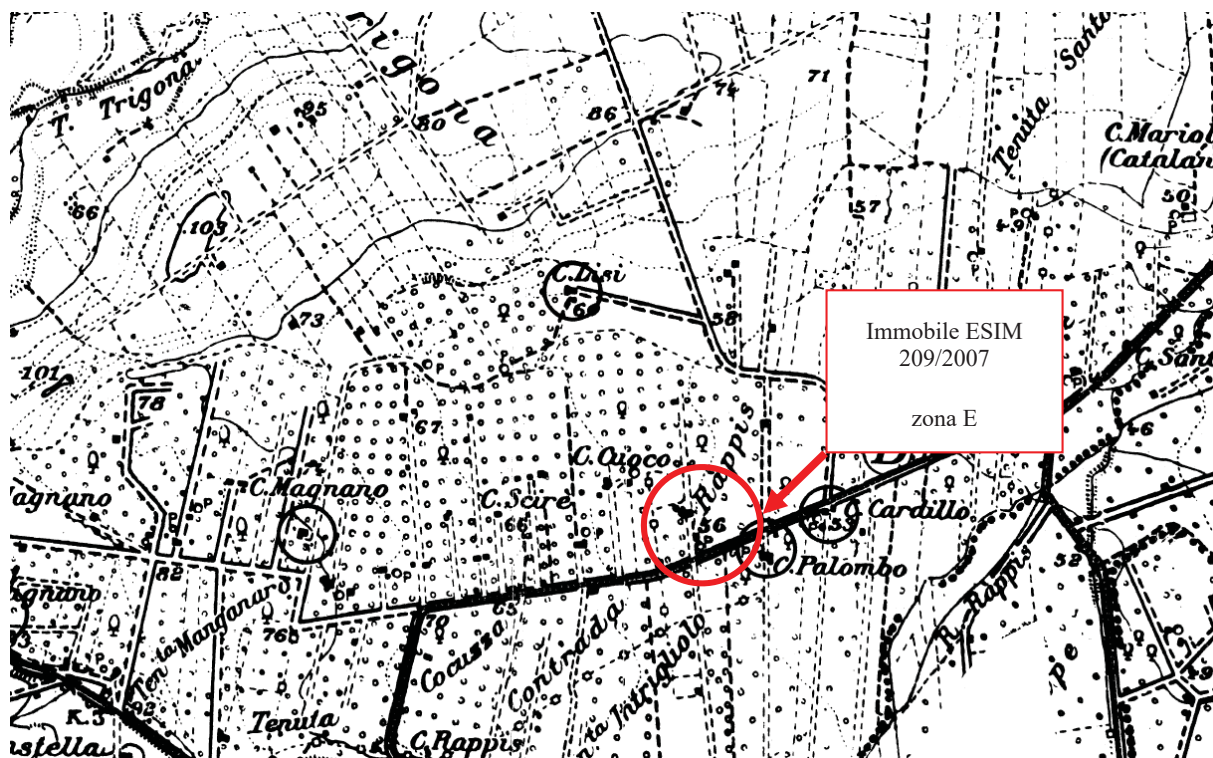


Immagine 3: PRG Comune di Lentini

La suddetta zona di Carlentini è normata dall'art. 53 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

**Art. 53 - Generalità e classificazione delle zone "E".**

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;
- b) stalle, porcellaie, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di mq. 300, quando la dimensione dell'azienda le richieda a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari, dell'impegno mediante Atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.


Le zone agricole sono così suddivise:

- E - zone agricole normali;
- E1 - zone agricole di salvaguardia ambientale.

## Descrizione Lotto 1/a – Magazzino

### I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'unità immobiliare trae accesso direttamente dallo spiazzo antistante l'agrumeto, mediante una Stradella di collegamento non asfaltata; proprio per quest'ultimo motivo, l'accesso non è agevole.

<b>Lotto</b>	1/a			
<b>Regione</b>	Sicilia			
<b>Comune:</b>	Lentini	<b>Provincia</b>	Siracusa	
<b>Via</b>	c.da Rappis			
<b>Numero civico</b>	Sn	<b>CAP</b>	96016	
<b>Zona</b>	Esterna, agricola			
<b>Latitudine</b>	37.26200	<b>Longitudine</b>	14.89943	

L'immobile è censito, nella sua interezza, al NCEU di Lentini (SR) al foglio 81 p.lla 185:

- sub 2 piano terra cat. C02 classe 3, consistenza 172 m<sup>2</sup>;
- sub 3 piano primo cat. F02;

come meglio indicato in apposito elaborato planimetrico (Allegato 62).

La struttura è del tipo in muratura portante in blocchi di tufo arenaria, solai con putrelle e tavelloni e copertura in legno e manto di tegole coppo siciliano.

Nel dettaglio le superfici utili<sup>1</sup> (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m <sup>2</sup> ]	Sup. coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. pertinenze [m <sup>2</sup> ]
<b>Piano terra</b>				
deposito	193,00	193,00	-	-
rip sotto scala	10,44	-	-	10,44
loc. pozzo	42,93	42,93	-	-
<b>Piano primo</b>				
vano	60,05	60,05	-	-
balcone est	4,80	-	4,80	-
sup tot	<b>311,22</b>	295,98	0,00	10,44

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

<sup>1</sup> Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie



### Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

### Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori</b> (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale ragguagliata in superficie commerciale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda pertinenze [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Comm.le [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le pertinenze [m <sup>2</sup> ]
magazzino	PT	193,00	240,24	-	-	1,00	240,24	240,24	-	-
rip sotto scala	PT	10,44	-	-	12,00	0,25	3,00	-	-	3,00
vano	P1	60,05	78,00	-	-	0,50	39,00	39,00	-	-
balcone est	P1	4,80	-	4,80	-	0,10	0,48	-	0,48	-
loc. pozzo	PT	42,93	53,91	-	-	1,00	53,91	53,91	-	-
<b>Sup. Totale Σ</b>		<b>311,22</b>	<b>372,15</b>	<b>4,80</b>	<b>12,00</b>		<b>336,63</b>	279,24	0,48	3,00

In definitiva:

Totale m <sup>2</sup> superficie commerciale 282,72 (sup lorda 388,95 mq)		
Totale m <sup>2</sup> comm. <b>coperta</b> 279,24 (sup lorda 372,15 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>scoperta</b> 0,48 (sup lorda 4,80 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>pertinenze</b> 3,00 (sup lorda 12,00 mq)





**Foto 1: vano pt**



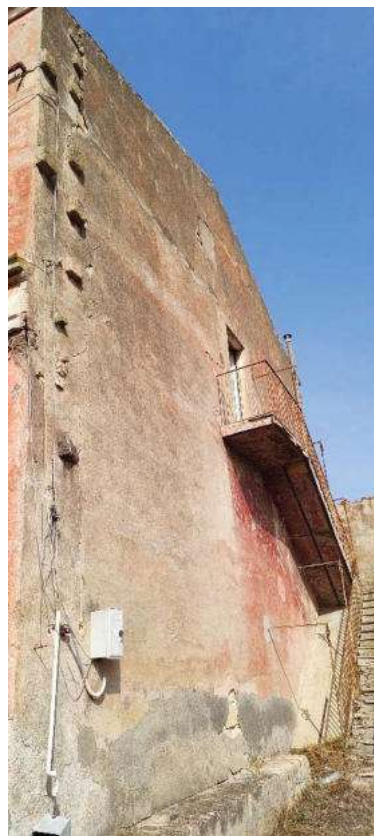
**Foto 2: sottoscala**







**Foto 3: prospetto Sud**



**Foto 4: prospetto Est**





**Foto 5: prospetto Nord piano primo**



**Foto 6: prospetto lato nord piano terra**

Come si evince dalle immagini precedenti, l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione dove parte delle murature portanti così come dei tetti, nel tempo ha subito danni e crolli importanti. Il pavimento del piano terra risulta essere in battuto di cemento contro terra mentre le pareti sono rivestite con intonaco civile. Gli infissi interni ed esterni sono in legno pieno.

Dalla scala esterna in muratura si accede al piano primo; tale scala non essendo in condizioni di idoneità statica e dunque fruibile con normali e semplici carichi dinamici, ha reso impossibile l'accesso e la visione del piano primo. Al di sotto della scala invece è stato ricavato un vano adibito a ripostiglio.

I tetti seppur in gran parte crollati, sono realizzati in legno con travi quadrate come orditura principale, assito di legname per l'orditura secondaria e strato finale in coppo siciliano.

L'immobile risulta privo di impianto elettrico ed impianto idrico.

Qualora si procedesse ad una ristrutturazione importante attraverso manutenzione straordinaria, tutti i locali in generale sarebbero di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso ed all'interno di essi verrebbe garantito un ottimo ricircolo d'aria e luce naturale grazie agli infissi prospicienti all'esterno. Come già evidenziato dalle riprese fotografiche, parti delle murature portanti hanno subito lesioni tali da richiedere un intervento strutturale di adeguamento.



All'esterno la facciata dell'edificio si presenta in cattivo stato di conservazione con parti di intonaco distaccati ed altri prossimi al distacco; ogni apertura è rivestita con lastre di pietra naturale perimetrale.

Sulla parte frontale dell'immobile, è presente un piccolo spazio di pertinenza dell'immobile stesso.

Nessun impianto tecnologico, idrico o elettrico, sono presenti all'interno dell'immobile.



## Descrizione Lotto 1/b – Terreni

### I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 2

Il presente lotto è costituito da terreni siti in c.da Rappis nel Comune di Lentini raggiungibili dalla strada provinciale 69 (Lentini-Scordia). In ordine sono meglio identificati in:

1. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 66, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.02.37;
2. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 69, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.77.30;
3. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 70, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.18.85;
4. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 75, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 01.04.04;
5. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 172, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.00.70;
6. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 p.lla 174, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 01.04.19;
7. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 81 ex p.lla 76 oggi p.lla 190, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 01.37.09;

In merito alle ai confini degli stessi e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (SISTER) sono state individuate e riportate nella successiva immagine;



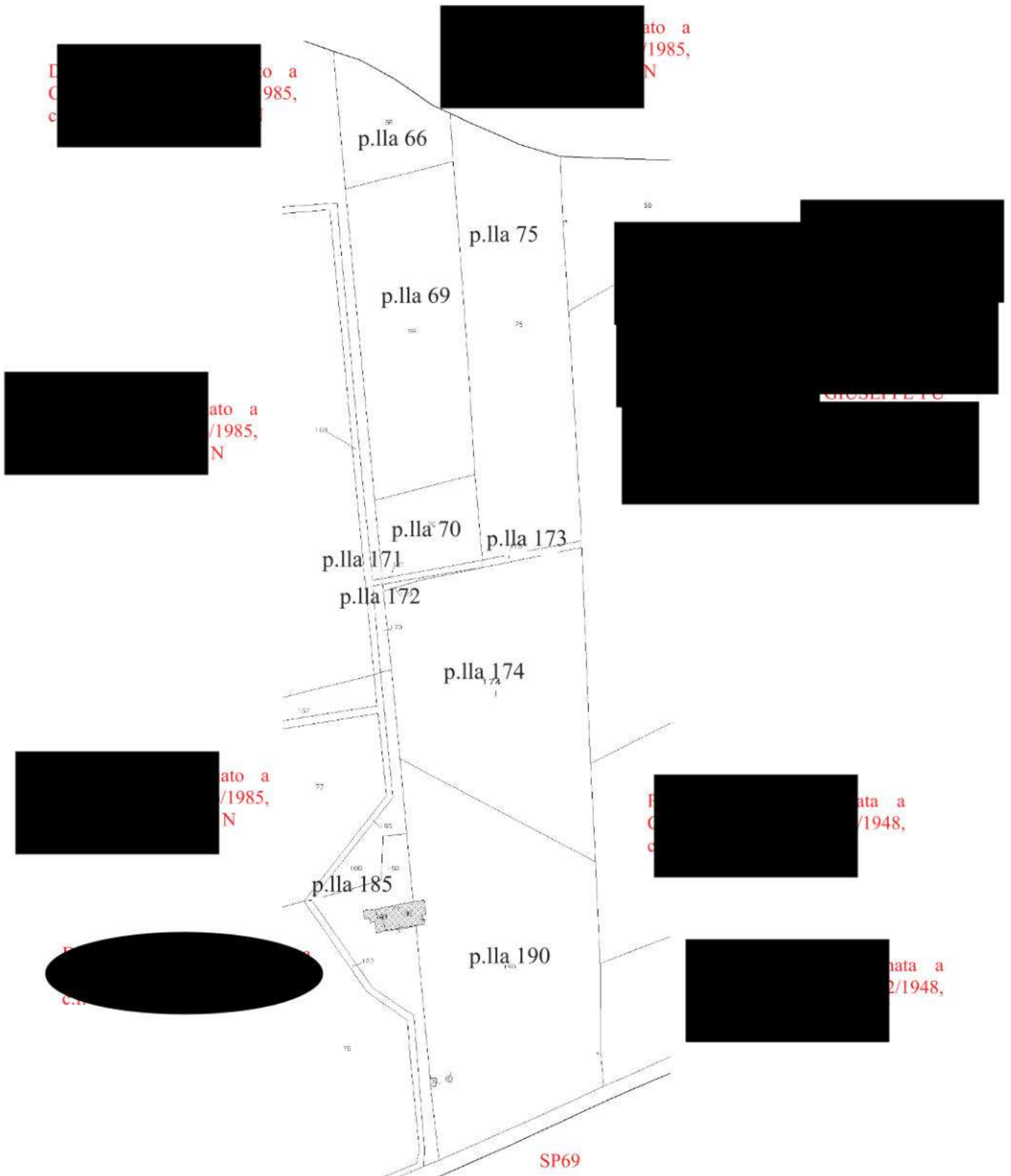


Figura 1: in nero le p.lle ESIM; in rosso le ditte confinanti



Dal confronto delle riprese aeree di Google Maps e la mappa del foglio 81 del NCEU di Lentini (SR) nonché il sopralluogo effettuato, è possibile riscontrare la corrispondenza di sagoma delle particelle.



**Figura 2: sovrapposizione catastale e foto aerea**

Gli stessi ricadono, come meglio indicato nel paragrafo 4 “REDAZIONE SEZIONI DI STIMA” nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “ZONE DEL VERDE AGRICOLO”.

Nei terreni oggetto di stima ed in particolare all’interno della p.lla 190 insistono due fabbricati indicati nell’immagine successiva:





**Figura 3: immobili all'interno della p.la 190**

dal sopralluogo è emersa la non corrispondenza della rappresentazione grafica poiché nella stessa vengono riportati un immobile di forma rettangolare ed una vasca di forma circolare mentre sui luoghi è presente soltanto un vano tecnico di forma rettangolare, dove sono ubicati i motori del pozzo.

All'interno del comprensorio l'attuale conduttore ha realizzato un impianto di irrigazione e i collegamenti al precedente pozzo.



**Figura 4 locale tecnico pozzo su p.la 190**





**Figura 5: pozzo su p.lla 190**



**Figura 6: ingresso SP e p.lla 190**







**Figura 7 p.lla 190**



**Figura 8: p.lla 174**





**Figura 9** dettaglio impianto di irrigazione su p.lle 171-172 e 173



**Figura 10** p.lle 69-70 e 75





**Figura 11: p.lla 66**



**Figura 12: ingresso principale**

Quanto indicato nelle risultanze catastali corrisponde a quanto rilevato durante il sopralluogo ovvero tutte le particelle menzionate hanno coltura principale Agrumeto.





Legenda	
Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142	
Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)	
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)	
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)	
Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)	
Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboscimento - comma 1, lett. g)	
Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)	
Ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico	
Paesaggi Locali	
Limiti comunali	



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone E del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.29 (par. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA, I. Individuazione dei beni pag 10);
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno
- **carattere condominiale** quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il cancello di ingresso e la stradella interna.

#### IV. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 56):

##### - **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:**

1. TRASCRIZIONE del 21/04/1948 - registrato in termini al n. 7072 e trascritto a Siracusa il 29 settembre 1948 ai nn.13580/12546 – ATTO DI DOTE
2. TRASCRIZIONE vincolo patrimoniale familiare del 3 maggio 1989, ricevuto dal Notaio Salvatore Saraceno di Lentini, registrato in termini e trascritto a Siracusa, il 17 maggio 1989 ai nn. 8522/6721, da potere dei coniugi [REDAZIONE] ATTO TRA VIVI – Atto di trasporto di vincolo patrimoniale;



3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR) a favore di Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e cont. [REDACTED]  
[REDACTED]  
Iscrizione n. 138 del 05/02/1998  
Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017  
Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e cont. [REDACTED]  
Formalità di riferimento:  
1. Iscrizione n. 1285 del 1997
5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento  
1. Iscrizione n. 138 del 1998
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento:  
1. Iscrizione n. 1285 del 1997



6. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti LENTINI(SR) SOGGETTO DEBITORE di Banca Commerciale Italiana spa, Banca Mercantile Italiana spa, Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LENTINI(SR)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019

8. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733 Registro Generale 21310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)

Formalita di riferimento:

1. Trascrizione n. 11519 del 2007

**- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR) a favore di Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]

Iscrizione n. 138 del 05/02/1998

Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017

Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017

2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997



IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR)

SOGGETTO DEBITORE Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED], Di Bona Silvia e Di Bona Maria Carla

Formalità di riferimento:

1. Iscrizione n. 1285 del 1997

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento

1. Iscrizione n. 138 del 1998

4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in LENTINI(SR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento:

1. Iscrizione n. 1285 del 1997

5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti LENTINI(SR) SOGGETTO DEBITORE di Banca Commerciale Italiana spa, Banca Mercantile Italiana spa, Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LENTINI(SR)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019
7. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733 Registro Generale 21310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)

Formalita di riferimento:

1. Trascrizione n. 11519 del 2007

### V. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dai colloqui con gli uffici preposti dell'ufficio tecnico del comune di Lentini, ufficio edilizia privata ed ufficio condono edilizio, nessuna documentazione risulta mai essere stata presentata con le titolarità riportate nei documenti ipocatastali e con quelli probabili indicati nella localizzazione territoriale dell'immobile. Trattandosi di immobili rurali all'esterno del centro abitato, facilmente identificabili dalla tipologia costruttiva e dai materiali impiegati, ai sensi della L. 765/1967 possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico. Dal punto di vista catastale l'immobile identificato al NCEU di Lentini (SR) fg 81 ex plla 76 oggi p.lla 185 sub 2 e sub 3, risulta essere censito e con propria planimetria catastale solamente per il piano terra sub 2 (Allegato 57), mentre il piano primo trattandosi di categoria catastale F2 ne risulta ancora privo.

Dal confronto con il rilievo strumentale eseguito durante il sopralluogo (Allegato 58) e quanto riportato nella planimetria castale, si evince una lieve difformità nella rappresentazione degli interni ovvero una porta comunicante con un'altra ditta.

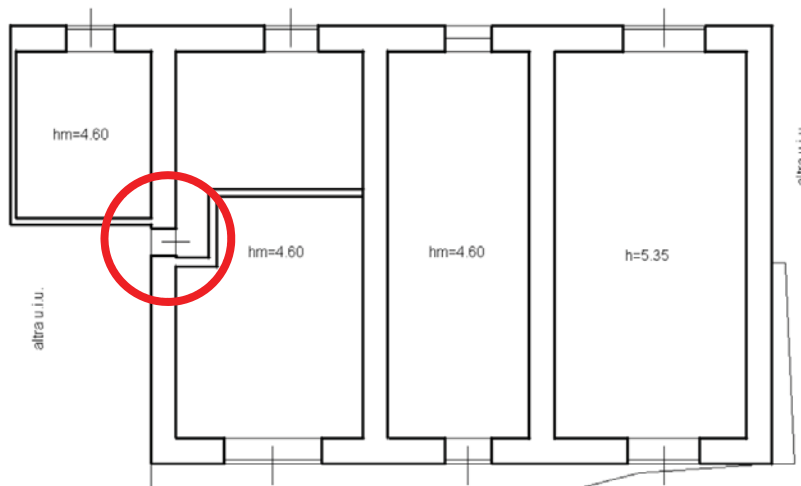


Figura 13: confronto planimetria catastale e rilievo strumentale



## VI. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Come già rilevato al paragrafo precedente, dal confronto delle planimetrie catastali, con lo stato di fatto rilevato da sopralluogo, l'immobile fg 81 p.la 185 sub 2 e sub 3 non presenta difformità ad eccezione dell'apertura di tipo porta.

Quanto invece agli immobili ricadenti all'interno della p.la 190 a destinazione locale tecnico e pozzo, nonché alla vasca irrigua, si precisa che il primo risulta essere privo di planimetria catastale mentre il secondo, ovvero la vasca, non risulta essere presente nei luoghi (probabilmente conseguenza di un errore catastale di assegnazione di ufficio di rendita presunta con relativo inserimento in mappa).

Per la regolarizzazione occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'immobile al NCEU fg 81 p.la 185 sub 2 e NCT fg 81 p.la 190 mentre per la vasca occorre dematerializzare dal foglio stesso la sagoma, assegnando l'area al Catasto terreni.

I costi per la regolarizzazione sono quantificati a seguire:

	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
catastale	Spese amministrative fg 81 p.la 185 sub 2	€ 50,00	€ 50,00
	Spese amministrative fg 81 p.la 190 loc tecnico	€ 100,00	€ 100,00
	Spese amministrative fg 81 p.la 190 vasca	€ 300,00	€ 300,00
	Spese tecniche fg 81 p.la 185 sub 2	€ 400,00	€ 507,52
	Spese tecniche fg 81 p.la 190 loc tecnico	€ 500,00	€ 634,40
	Spese tecniche fg 81 p.la 190 vasca	€ 1.200,00	€ 1.522,56
			€ 3.114,48

## VII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato.

Il DM 26/06/2005 ha introdotto alcune tipologie di edifici esclusi dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica ovvero gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo).

Alla luce di quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha redatto tale attestazione.



## Valutazione Lotto 1/a

### VIII. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell’immobile

Si identifica un *valore unitario* di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i *coefficienti* relativi alla **zona** verranno indicati con  $\alpha_i$  mentre quelli relativi all’**edificio**  $\beta_i$  ed all’**unità** nel suo intrinseco  $\gamma_i$ . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il *coefficiente globale (CG)*, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il *valore dell’immobile*

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$

Coefficienti di zona  $\alpha_i$



ZONA - Coeff. posizionale $\alpha_1$		
Caratteristica	Distanza misurata	$\alpha_1$
<b>Centralità</b>		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	d < 100 m	1,092
	101 m < d < 300 m	1,043
	301 m < d < 500 m	1,022
	501 m < d < 1,00 Km	1,012
	1,01 Km < d < 3,00 m	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
<b>Vicinanza</b>		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	d < 10 m	1,063
	11 m < d < 30 m	1,042
	31 m < d < 50 m	1,028
	51 m < d < 100 Km	1,012
	101 m < d < 500 m	1,006
	501 m < d < 1,00 Km	1,003
	Oltre i 1,00 Km	1,000

ZONA - Coeff. funzionale $\alpha_2$			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
<b>POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale</b>			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
Terziaria	Uffici pubblici	1,014	1,000
	Posto di polizia	1,009	1,000
	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
<b>NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale</b>			
Primaria	Traffici elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

ZONA - Coeff. estetico $\alpha_3$		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
<b>Caratteristiche estetiche di Visuale</b>		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
<b>Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta</b>		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

### Coefficienti dell'edificio $\beta_i$

EDIFICIO - Coeff. funzionale $\beta_1$			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1,000	0,988
Idraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m <sup>2</sup>	1,000	0,097
Parco	Area superiore 2000 m <sup>2</sup>	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico $\beta_2$			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010



EDIFICIO - Coeff. di conservazione $\beta_3$				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontali	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare  $\gamma_i$  Lotto1

UNITA' - Coeff. di conservazione $\gamma_1$					UNITA' - Coeff. estetico $\gamma_2$				ZONA - Coeff. posizionale $\gamma_3$	
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima	Caratteristica	Brutta	Normale	Bella	Proprietà estetica prevalente	
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018	Portone ingresso	0,996	1,000	1,004	Caratteristiche estetiche di Visuale	
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018	Porte interne	0,992	1,000	1,008	Strada	1,000
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015	Tinte e decori	0,993	1,000	1,009	Giardino	1,003
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016	Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020	Piazza	1,001
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038	Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005	Veduta aperta	1,004
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008	Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005	Corte interna	0,991
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012	Rubinetteria	0,999	1,000	1,002	Muri o muraglioni	0,990
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026	Infissi	0,991	1,000	1,009		
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023	Scuri	0,997	1,000	1,003		
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143						



ZONA - Coeff. dimensionale $\gamma_4$	
Taglio dimensionale	
$S < 40,00 \text{ m}^2$	1,015
$41,00 \text{ m}^2 < S < 50,00 \text{ m}^2$	1,008
$51,00 \text{ m}^2 < S < 60,00 \text{ m}^2$	1,005
$61,00 \text{ m}^2 < S < 80,00 \text{ m}^2$	1,000
$81,00 \text{ m}^2 < S < 100,00 \text{ m}^2$	0,999
$101,00 \text{ m}^2 < S < 120,00 \text{ m}^2$	0,997
$121,00 \text{ m}^2 < S < 150,00 \text{ m}^2$	0,995
$151,00 \text{ m}^2 < S < 180,00 \text{ m}^2$	0,990
Oltre i $180,00 \text{ m}^2$	0,985

EDIFICIO - Coeff. di conservazione $\gamma_5$			
Opere	Descrizione	Quantità	
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m <sup>2</sup>	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m <sup>2</sup>	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m <sup>2</sup>	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m <sup>2</sup>	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m <sup>2</sup>	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m <sup>2</sup>	0,9998
	Ripresa, liscivatura e scorticatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m <sup>2</sup>	0,9980
	Solo verniciatura	3 m <sup>2</sup>	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m <sup>2</sup>	0,9990
	Solo verniciatura	2 m <sup>2</sup>	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
	Singolo punto completo	1 punto	1,000
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
	Singolo punto completo	1 punto	0,987
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
	Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987



Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per magazzini e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2021, il valore medio è di 320 €/m<sup>2</sup> (Immagine 4).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia delle entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2  
 Provincia: SIRACUSA  
 Comune: LENTINI  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE  
 Codice zona: R1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Non presente  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	250	390	L	1	1,6	L

Stampa      Legenda

**Immagine 4: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate**

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per il lotto 1 il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria a:

VAL MEDIO RIF	190,00 €/m <sup>2</sup>
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,50
---------------------------	------



determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	95,06 €/m <sup>2</sup>
--------------	------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le	282,72 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------

determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (da regolarizzare)	26.876,66 €
------------------------------------	-------------

Al precedente valore andranno sottratti i costi per la regolarizzazione, indicati a seguire:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 0,00	€ 0,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
Agg.to DOCFA		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
catastale	Spese amministrative fg 81 p.Ila 185 sub 2	€ 50,00	€ 50,00
	Spese amministrative fg 81 p.Ila 190 loc tecnico	€ 100,00	€ 100,00
	Spese amministrative fg 81 p.Ila 190 vasca	€ 300,00	€ 300,00
	Spese tecniche fg 81 p.Ila 185 sub 2	€ 400,00	€ 507,52
	Spese tecniche fg 81 p.Ila 190 loc tecnico	€ 500,00	€ 634,40
	Spese tecniche fg 81 p.Ila 190 vasca	€ 1.200,00	€ 1.522,56
			€ 3.114,48
Lavori edili		Netto	IVA (22%)
	Spese amministrative	€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 3.114,48</b>

Quindi il nuovo valore ricalcolato, al netto delle spese, sarà:

VALORE IMMOBILE (regolare)	23.762,18 €
----------------------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima  $V_m$  si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

$R_b$  = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima





r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	120,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	1.440,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	1.080,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

VALORE IMMOBILE (da regolarizzare)	27.000,00 €
------------------------------------	-------------

Il valore ricalcolato, al netto delle spese, sarà invece:

VALORE IMMOBILE (regolare)	23.885,52 €
----------------------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	26.876,66 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	27.000,00 €
	VALORE MEDIO	26.938,33 €

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	23.762,18 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	23.885,52 €
	VALORE MEDIO	23.823,85 €



## Valutazione Lotto 1/b

### VII. Valutazione del bene

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, in base alla sua destinazione urbanistica, si è proceduto inizialmente a ricercare i dati “Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2011” disponibile all’indirizzo

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/?page=schedefabbricatieterreni> che per il territorio di Lentini, terreni tipo Agrumeto, risulta assegnare un Valore Agricolo di 38500,00 (€/Ha) ovvero 3,85 €/mq, valore oramai poco allineato all’attuale mercato.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. - del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUGO	3000,00							
BOSCO D' ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					5500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Dal confronto delle caratteristiche del fondo con quelle di terreni affini a quello di cui trattasi ed aventi la stessa destinazione urbanistica, se ne deduce che il valore che allo stato attuale si può attribuire al fondo equivale al valore venale, ovvero, a quel valore che l’immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita ovvero un valore medio a metro quadro pari a 2,20 €/mq.

Nel caso specifico, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili quali:

- 1) posizione prossima al centro abitato che rende l’area di diretto utilizzo;
- 2) fondo in assenza di pendenza;
- 3) presenza di impianto di irrigazione e dotazione idrica;
- 4) viabilità interna

si è ritenuto plausibile attribuire un coefficiente deprezzativo determinando, con adeguato grado di sicurezza, il valore al metro quadro del fondo agricolo in esame pari a 2,20 €/mq.

Il valore di riferimento che l’Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell’offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria quindi a:



VAL CORRETTO Agrumeto	2,20 €/m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

che moltiplicato per il valore della superficie rilevata

Superficie Comm.le Agrumeto	48.054,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima:

VALORE IMMOBILE Agrumeto	105.718,80 €
--------------------------	--------------

Com'è noto, la superficie nominale catastale riportata nella visura catastale può non coincidere necessariamente né con la superficie reale, cioè quella effettivamente rilevabile in campagna, né con la superficie grafica, cioè quella misurabile sull'estratto di mappa. Ma ciò non significa che "non rappresenta la reale situazione dei luoghi". A parte le procedure stabilite dall'Agenzia del Territorio nel caso in cui emergano discordanze tra le superfici nominali e quelle reali, a seconda che tali discordanze superino o meno una soglia del 20% (cfr. Circ. MinFin 30/10/1989 n. 5), sotto il profilo di stima questa particolare discrasia tecnica non è causa di illegittimità della procedura, occorre quindi che i contorni dell'area frazionata corrispondano a quelli previsti nella parte grafica, cioè che non sia stata rappresentata una porzione di territorio effettivamente diversa da quella indicata in EDM.



## Valutazione complessiva Lotto 1

### VIII. Divisibilità dei beni

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

- Lotto1/a

-

Quota pari a 1/1

23.823,85 €

- Lotto1/b

-

Quota pari a 1/1

105.718,80 €

- Lotto1 (fabbricati più terreno)

Valore totale lotto1 129.542,65 €

Seppure trattandosi di beni divisibile in natura, in ragione della possibilità di proprietà esclusiva, si ribadisce la scelta della indivisibilità dello stesso; oltretutto tenendo conto dell'estensione globale dell'appezzamento, un eventuale frazionamento del bene lo renderebbe poco funzionale diminuendone, di conseguenza, il valore di mercato.

Altro aspetto fondamentale per cui un ulteriore frazionamento potrebbe essere non approvato dagli uffici preposti, risiede nel fatto che il Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed integr. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, aggiornato con il D.Lgs. 27/12/2002, n. 301 al Capo II SANZIONI e nello specifico all' Art. 30 (L) "Lottizzazione abusiva" recita quanto segue:

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il



certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.  
Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.
7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 31, comma 8.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
- 10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.**



## 5. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 2

### Descrizione Lotto 2 – Terreni

#### I. Individuazione dei beni

Il secondo lotto è costituito da n.8 terreni con cultura agrumeto ubicati in:

<b>Lotto</b>	2		
<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Lentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	c.da Rappis		
<b>Numero civico</b>	sn	<b>CAP</b>	96016
<b>Zona</b>	Esterna, agricola		
<b>Latitudine</b>	37.25835N	<b>Longitudine</b>	14.90035E

Nel complesso, detti immobili sono ubicati nella parte più esterna del Comune di Lentini (Immagine 2) e precisamente nella zona prevalentemente destinata all'agricoltura.



Immagine 5: ripresa aerea google earth





**Immagine 6: EDM di Lentini (SR) fg 81**

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E **“ZONE AGRICOLE”**, come meglio indicato in Immagine 3.



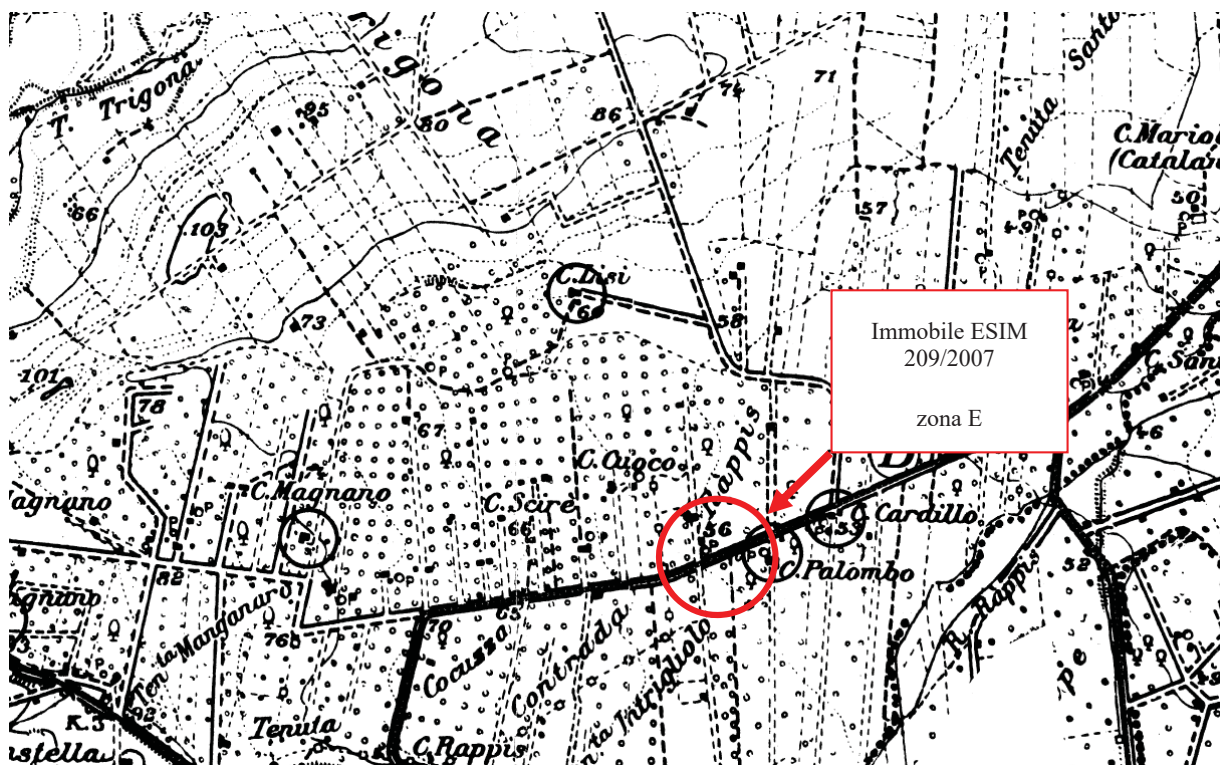


Immagine 7: PRG Comune di Lentini

La suddetta zona di Carlentini è normata dall'art. 53 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

**Art. 53 - Generalità e classificazione delle zone "E".**

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - In queste zone sono consentite esclusivamente abitazioni e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni per diretti manovali coltivatori della terra;
- b) stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile massima di mq. 300, quando la dimensione dell'azienda le richieda a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri immobiliari, dell'impegno mediante Atto d'obbligo, a rispettare la destinazione d'uso stabilita nel progetto.

Le zone agricole sono così suddivise:

- E - zone agricole normali;
- E1 - zone agricole di salvaguardia ambientale.





## **II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 2**

Il presente lotto è costituito da terreni siti in c.da Rappis nel Comune di Lentini raggiungibili dalla strada provinciale 69 (Lentini-Scordia). L'accesso avviene da un cancello a doppia anta.

In ordine sono meglio identificati in:

1. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 82 p.lla 77, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 1.22.90;
2. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 82 p.lla 76, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.72.50;
3. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 82 p.lla 80, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 1.43.80;
4. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 82 p.lla 88, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.40.80;
5. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 82 p.lla 46, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.95.00;
6. Terreno agricolo NCT di Lentini (SR) fg 82 p.lla 75, qualità agrumeto, classe 3, superficie catastale di Ha 00.46.95;

In merito alle ai confini degli stessi e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER), sono state individuate e riportate nella successiva immagine;



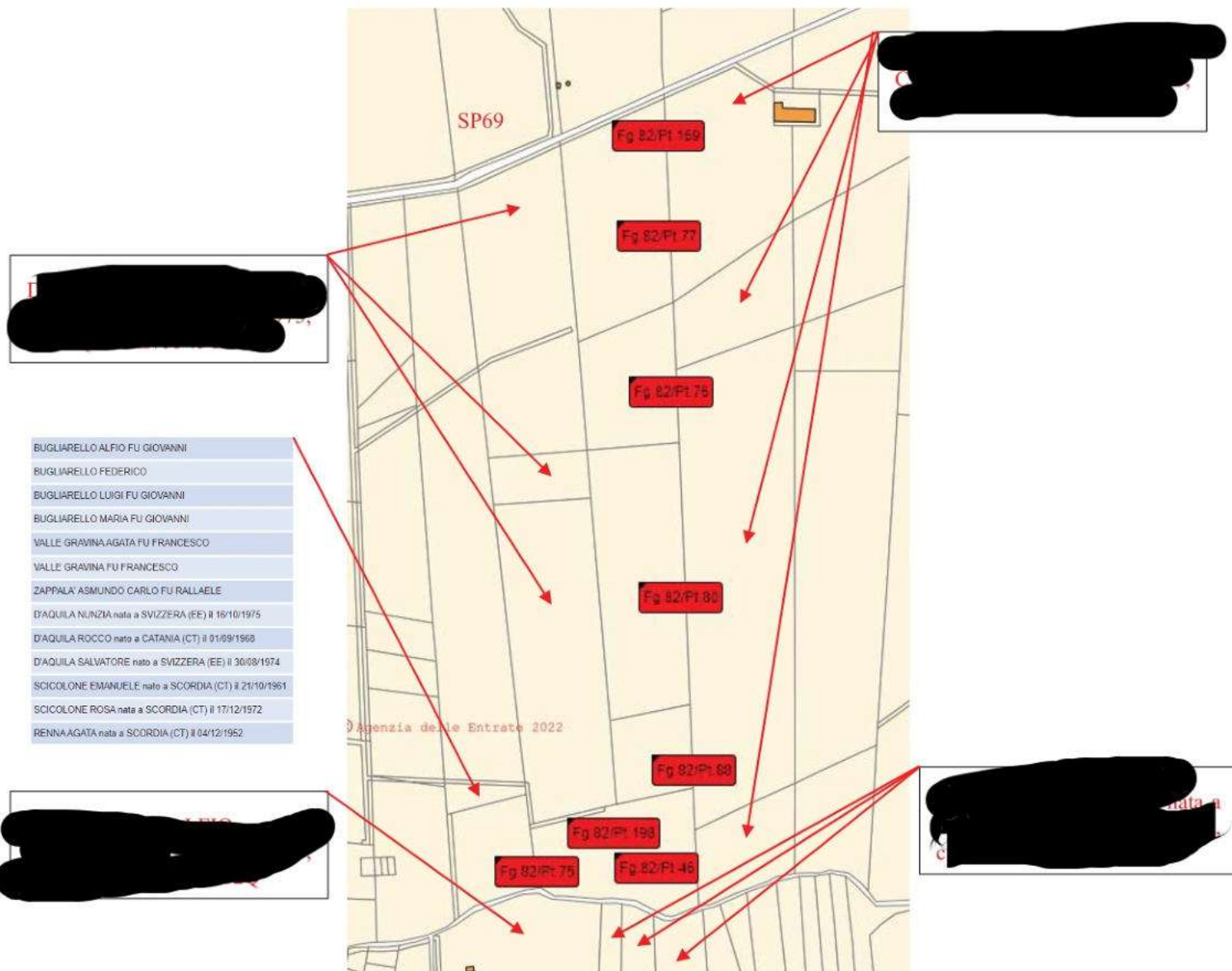


Figura 14: in nero le p.lle ESIM; in rosso le ditte confinanti

Dal confronto delle riprese aeree di Google Maps e la mappa del foglio 82 del NCEU di Lentini (SR) (Allegato 59) nonché il sopralluogo effettuato, è possibile riscontrare la corrispondenza di sagoma delle particelle, ad eccezione della p.lla 75 che ha una rappresentazione grafica maggiore rispetta a quanto rilevato in fase di sopralluogo e ben visibile da rilievo satellitare.





**Figura 15: sovrapposizione catastale e foto aerea**

Gli stessi ricadono, come meglio indicato nel paragrafo 4 “REDAZIONE SEZIONI DI STIMA” nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “ZONE DEL VERDE AGRICOLO”.

All’interno della p.lla 77 e della p.lla 80 sono presenti due pale antigelo o ventole antibrina dismesse:





**Figura 16: pala eolica**



**Figura 17: base pala eolica**



**Figura 18**



**Figura 19**



Dallo stato di conservazione, si ritiene che non siano mai stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e che le stesse sono state oggetto di vandalismo e furti. Si considera che le stesse andranno smontate e conferite a discarica; circa il costo di tale intervento, si ritiene che la convenienza per la ditta risulti essere tale da sostenere gratuitamente i costi in cambio del realizzo dell'acquisizione del ferro per la rivendita alle industrie ferriere. Per tali ragioni al lotto di vendita non verrà decurtato alcun importo.



**Figura 20: stradella interna**



**Figura 21**





Figura 22



Figura 23: ingresso principale

Quanto indicato nelle risultanze catastali corrisponde a quanto rilevato durante il sopralluogo ovvero tutte le particelle menzionate hanno destinazione Agrumeto.

### **III. Stato di possesso degli immobili**

I beni di cui al lotto 2, sono pervenuti all'esecutata in virtù dell'atto di dote del 21/04/1948 da notaio Eusebio Mirone di Catania e registrato in termini al n. 7072 e trascritto a Siracusa il 29 settembre 1948 ai nn.13580/12546 e successivo atto di trasporto di vincolo patrimoniale familiare del 3 maggio 1989, da Notaio Salvatore Saraceno di Lentini, registrato in termini e trascritto a Siracusa. il 17 maggio 1989 ai nn. 8522/6721, da potere dei coniugi Salvatore Saraceno e [redacted]

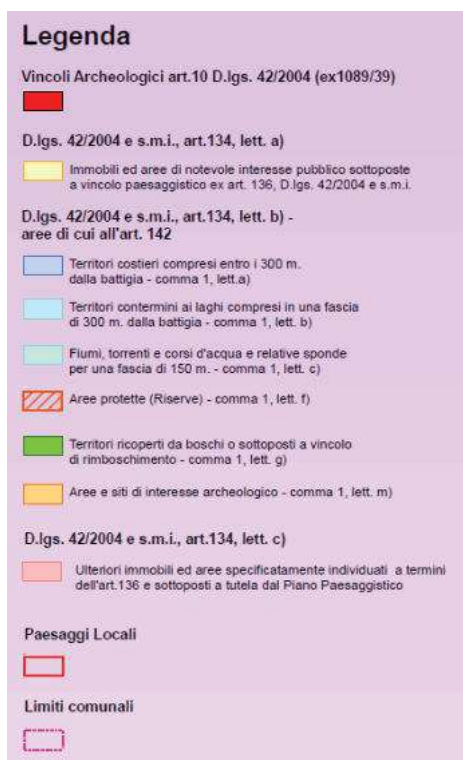
Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nella piena disponibilità del [redacted] [redacted] giusto contratto di locazione del 24/06/2021 registrato a Siracusa il 13/07/2021 al n. 3425 serie 3T.



#### IV. Vincoli ed oneri che non saranno cancellati o non opponibili

Trattandosi di lotti indipendenti ma essendo implicitamente costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli o oneri di natura condominiale quale le spese di gestione del cancello di accesso e la manutenzione della stradella.

Dalla verifica del “Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012” disponibile e visionabile sul sito del Comune di Lentini (<http://www.comune.carlentini.sr.it/index.php/98-territorio-e-ambiente/92-piano-paesaggistico>), non sono emersi vincoli di natura paesaggistica o di regime normativo.



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone E del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.29 (par. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA, I. Individuazione dei beni pag 10);
- **carattere paesaggistico/archeologico**: nessuno
- **carattere condominiale** quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il cancello di ingresso e la stradella interna.

#### **V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati**

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 56):

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:**

1. TRASCRIZIONE del 21/04/1948 - registrato in termini al n. 7072 e trascritto a Siracusa il 29 settembre 1948 ai nn.13580/12546 – ATTO DI DOTE
2. TRASCRIZIONE vincolo patrimoniale familiare del 3 maggio 1989, ricevuto dal Notaio Salvatore Saraceno di Lentini, registrato in termini e trascritto a Siracusa. il 17 maggio 1989 ai nn. 8522/6721, da potere dei coniugi [REDAZIONE] a ATTO TRA VIVI – Atto di trasporto di vincolo patrimoniale;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR) a favore di Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDAZIONE]  
Iscrizione n. 138 del 05/02/1998  
Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017  
Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDAZIONE]  
Formalità di riferimento:





1. Iscrizione n. 1285 del 1997
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997
6. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento  
1. Iscrizione n. 138 del 1998
  
7. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento:  
1. Iscrizione n. 1285 del 1997
  
8. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti LENTINI(SR) SOGGETTO DEBITORE di Banca Commerciale Italiana spa, Banca Mercantile Italiana spa, Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etna spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997  
1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017
  
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LENTINI(SR)  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019



10. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733  
Registro Generale 21310  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)  
Formalita di riferimento:  
1. Trascrizione n. 11519 del 2007

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR) a favore di Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etna spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]  
Iscrizione n. 138 del 05/02/1998  
Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017  
Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etna spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]  
Formalita di riferimento:  
1. Iscrizione n. 1285 del 1997
3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento  
1. Iscrizione n. 138 del 1998



4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento:  
1. Iscrizione n. 1285 del 1997
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti LENTINI(SR) SOGGETTO DEBITORE di Banca Commerciale Italiana spa, Banca Mercantile Italiana spa, Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997  
1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017
  
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LENTINI(SR)  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019
  
7. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733 Registro Generale 21310  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)  
Formalita di riferimento:  
1. Trascrizione n. 11519 del 2007

## **VI. Regolarità edilizia ed urbanistica**

Per la tipologia di immobili e per quanto rilevato in sede di sopralluogo, non emergono irregolarità edilizie ed urbanistiche pertanto l'immobile è regolare.



## VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Per la tipologia di immobili e per quanto rilevato in sede di sopralluogo, non emergono irregolarità edilizie ed urbanistiche pertanto l'immobile è regolare.

## VIII. Attestazioni energetiche

Per gli immobili di cui al presente lotto, non è necessario alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

## IX. Valutazione del bene

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, in base alla sua destinazione urbanistica, si è proceduto inizialmente a ricercare i dati "Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2011" disponibile all'indirizzo

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/?page=schedefabbricatieterreni> che per il territorio di Lentini, terreni tipo Agrumeto, risulta assegnare un Valore Agricolo di 38500,00 (€/Ha) ovvero 3,85 €/mq, valore oramai poco allineato all'attuale mercato.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR  
n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3888,88							
BOSCO D' ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					5500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Dal confronto delle caratteristiche del fondo con quelle di terreni affini a quello di cui trattasi ed aventi la stessa destinazione urbanistica, se ne deduce che il valore che allo stato attuale si può attribuire al fondo equivale al valore venale, ovvero, a quel valore che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita ovvero un valore medio a metro quadro pari a 1,80 €/mq.

Nel caso specifico, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili quali:

- 1) posizione prossima al centro abitato che rende l'area di diretto utilizzo;
- 2) fondo in assenza di pendenza;



3) presenza di impianto di irrigazione e dotazione idrica;

4) viabilità interna

si è ritenuto plausibile attribuire un coefficiente deprezzativo determinando, con adeguato grado di sicurezza, il valore al metro quadro del fondo agricolo in esame pari a 1,80 €/mq.

Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria quindi a:

VAL CORRETTO Agrumeto	1,80 €/m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

che moltiplicato per il valore della superficie rilevata

Superficie Comm.le Agrumeto	52.195,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima:

VALORE IMMOBILE Agrumeto	93.951,00 €
--------------------------	-------------

Com'è noto, la superficie nominale catastale riportata nella visura catastale può non coincidere necessariamente né con la superficie reale, cioè quella effettivamente rilevabile in campagna, né con la superficie grafica, cioè quella misurabile sull'estratto di mappa. Ma ciò non significa che "non rappresenta la reale situazione dei luoghi". A parte le procedure stabilite dall'Agenzia del Territorio nel caso in cui emergano discordanze tra le superfici nominali e quelle reali, a seconda che tali discordanze superino o meno una soglia del 20% (cfr. Circ. MinFin 30/10/1989 n. 5), sotto il profilo di stima questa particolare discrasia tecnica non è causa di illegittimità della procedura, occorre quindi che i contorni dell'area frazionata corrispondano a quelli previsti nella parte grafica, cioè che non sia stata rappresentata una porzione di territorio effettivamente diversa da quella indicata in EDM.

## **X. Divisibilità dei beni**

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

- Lotto 2

-  A

Quota pari a 1/1	93.951,00 €
------------------	-------------

Seppure trattandosi di beni divisibile in natura, in ragione della possibilità di proprietà esclusiva, si ribadisce la scelta della indivisibilità dello stesso; oltretutto tenendo conto dell'estensione globale



dell'appezzamento, un eventuale frazionamento del bene lo renderebbe poco funzionale diminuendone, di conseguenza, il valore di mercato.

Altro aspetto fondamentale per cui un ulteriore frazionamento potrebbe essere non approvato dagli uffici preposti, risiede nel fatto che il Testo Unico per L'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed integr. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, aggiornato con il D.Lgs. 27/12/2002, n. 301 al Capo II SANZIONI e nello specifico all' Art. 30 (L) "Lottizzazione abusiva" recita quanto segue:

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.  
Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.  
Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.
7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto



di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 31, comma 8.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
10. **Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.**



## 6. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 3

### I. Individuazione dei beni

Il lotto 3 è costituito da due fabbricati, con relative pertinenze, ubicati in:

<b>Lotto</b>	3		
<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Francofonte	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	Via Caprera		
<b>Numero civico</b>	5/9/11	<b>CAP</b>	96015
<b>Zona</b>	Centro storico		
<b>Latitudine</b>	37.23030N	<b>Longitudine</b>	14.88208E

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona storica e residenziale della città di Francofonte (SR); nell'immediate vicinanze zona sono diffusi i servizi come negozi, attività e scuole sia primarie che secondarie.

A seguito dell'evento sismico del 13 dicembre 1990, la zona attorno all'immobile ha subito un processo di rinnovamento strutturale con l'adeguamento sismico delle strutture ed in alcuni casi con la demolizione e la ricostruzione di alcuni immobili fortemente danneggiati; nell'ultimo decennio però la zona ha risentito della crisi immobiliare e molti immobili sono in attesa di essere venduti, oltre al fatto che la richiesta immobiliare si è spostata nella parte più a sud ed in espansione del paese.

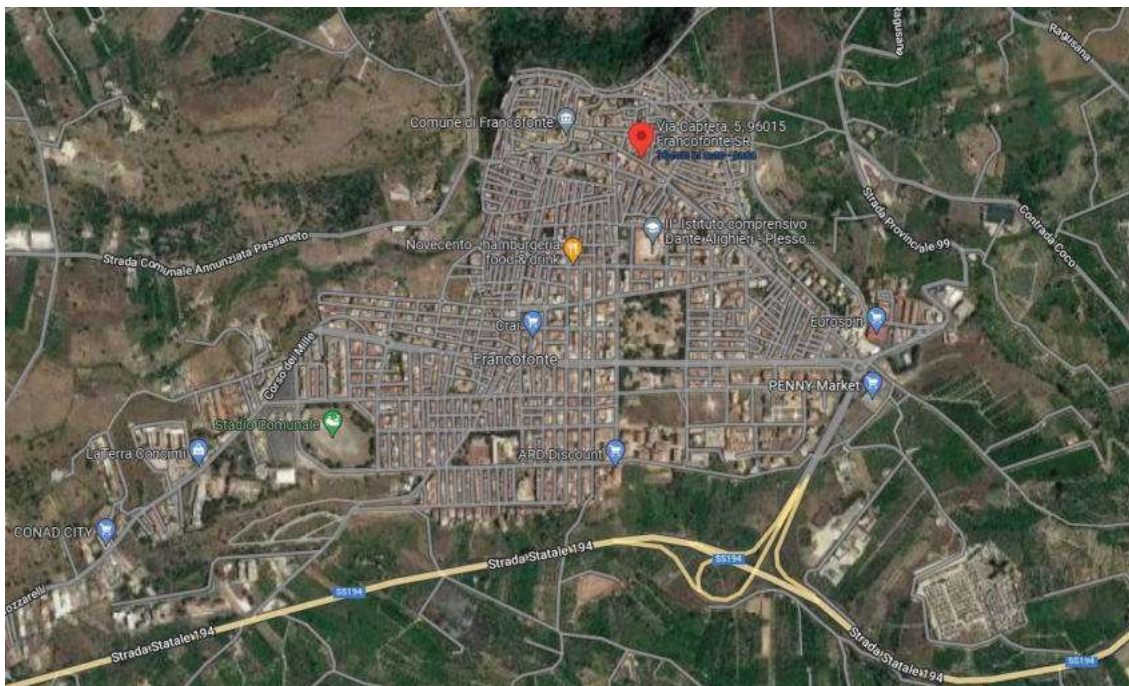
Nell'intorno del subject la viabilità è buona e scorrevole, C.so V. Emanuele III è abbastanza largo ma si riscontra qualche difficoltà di parcheggio a causa degli elevati accessi carrabili e della sosta regolata a pagamento; la sicurezza dei pedoni è garantita da marciapiedi abbastanza larghi ed anche fruibili da persone con difficoltà motorie.

La posizione dell'immobile è particolarmente vantaggiosa e centrale che è possibile raggiungere facilmente a piedi il centro del paese, la villa comunale oltre che uffici, scuole ed attività commerciali.

Nel complesso, detto immobile è ubicato nella parte centrale e storica del Comune di Francofonte (Immagine 8) e precisamente nella zona prevalentemente interessata da agglomerati e complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'interesse storico e naturale. La sua posizione ricade all'interno del reticolo stradale definito dalle vie Caprera, Giuseppe Mazzini e C.so Vittorio Emanuele III (Immagine 9).







**Immagine 8 immagine aerea di Francofonte (SR)**



**Immagine 9: Reticolo stradale**



Lo stesso dal punto di vista urbanistico ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **A/1** “Centro Storico” Puntuale edificio 31 ( [redacted] meglio indicato in Immagine 3.

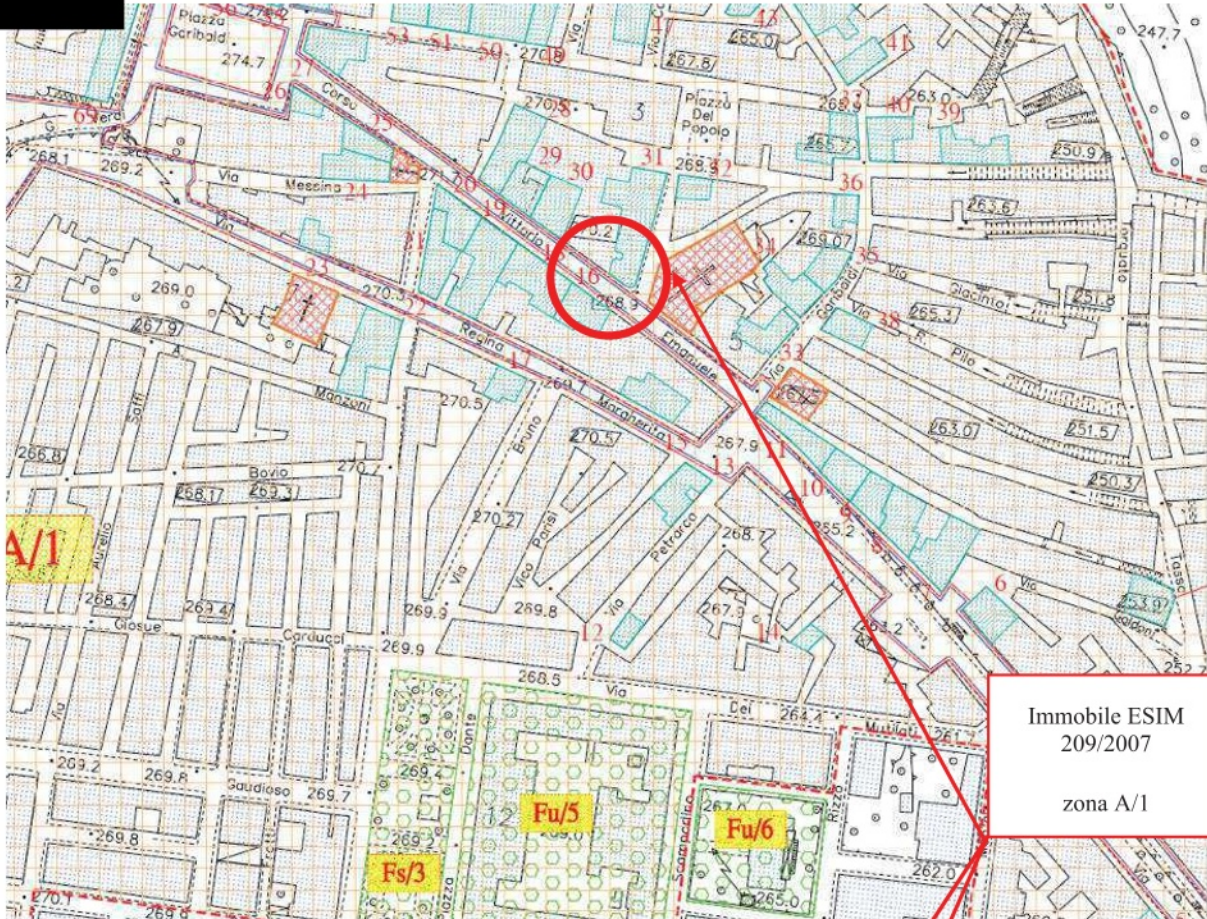
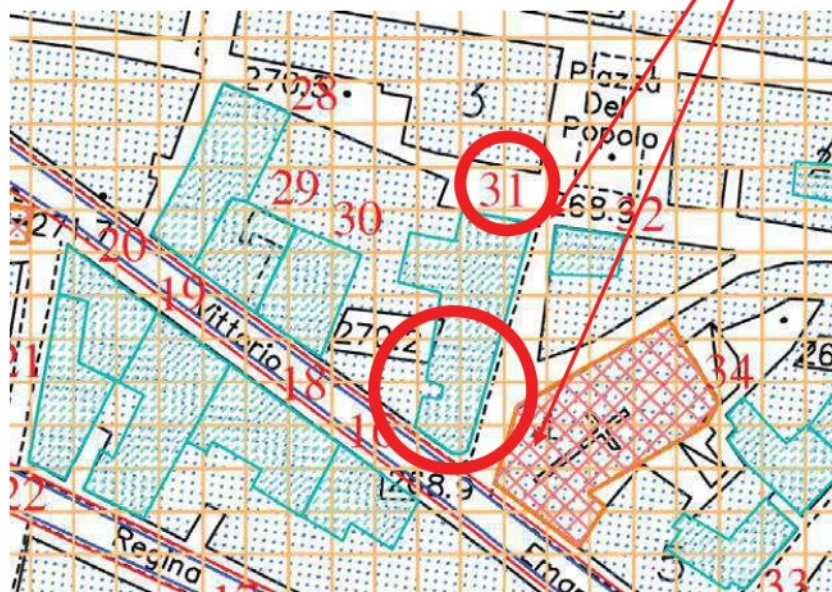


Immagine 10: PRG Comune di Francfonte



La suddetta zona di Francofonte è normata **dall'art. 12** delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

## **CAPO II Zone A**

### **ART. 12 Zone “A”**

#### **1- Classificazione delle zone “A”**

- le zone classificate “A” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968, delimitate nelle tavole del PRG sono le seguenti;
- le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- le masserie di interesse storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti – Individuate nelle tavole del P.R.G. con la lettera M;
- beni archeologici – storico artistici – architettonici. Individuate nelle tavole del P.R.G. con la lettera A.

#### **2 – Finalità degli interventi**

- Gli interventi nella zona “A” hanno come scopo:
- Mantenere la popolazione attuale;
- Mantenere la struttura del quartiere;
- Progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio delle residenze e degli edifici destinati al commercio e all’artigianato non nocivo, spettacoli, uffici, studi professionali, attività di culto, ricettive ed ogni attività preesistente compatibile con il contesto;
- Garantire la conservazione delle destinazioni d’uso attuali per quanto attiene alla residenza al commercio e all’artigianato non nocivo al commercio, allo spettacolo ed alle attività terziarie in genere;
- Stabilire norme per l’allontanamento di attività nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo del quartiere;
- Prevedere la possibilità di modificare le destinazioni d’uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative, subordinatamente per attività commerciali e artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;
- Prevedere l’utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali di quartiere e della città.

**3 –** Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie fondiariae non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media dell’isolato e, in nessun caso i 5 mc/mq.



**4** – Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti adiacenti o più immediatamente circostanti realizzati prima del 1950 con le limitazioni di quanto previsto al successivo comma 9.

**5** – È obbligatoria la redazione del P.P. e/o di Piani di recupero (L. 457) anche limitatamente a singoli isolati.

**6** – Nelle more della formazione dei piani esecutivi di cui al comma precedentemente sono consentiti, attraverso singola concessione o autorizzazione, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. Nelle zone interessate dai vincoli di cui alle leggi 1497/1939 e 431/1985 il rilascio della concessione è subordinato al parere della competente Soprintendenza ai beni Culturali ed Ambientali. Per gli interventi di recupero è richiesto il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

**7** – Gli spazi liberi sono inedificabili sino alla formazione dei piani attuativi.

**8** – Le zone da sottoporre a piani di recupero saranno di volta in volta delimitate previa delibera del Consiglio Comunale.

**9** – Le zone A puntuali, indicativamente individuati nella tav. P1 del P.R.G. alla scala 1:10.000 con un cerchio ed una lettera (M), debbono intendersi definite da una linea continua avente distanza di m. 50 dal perimetro dell'edificato esistente alla data di adozione del piano.

All'interno di tale zone sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione.

E' prescritta una fascia di inedificabilità di m. 50 salvo maggiori distanze imposte ai sensi di legge, attorno alle aree archeologiche perimetrata nella tav. P2 del P.R.G. alla scala 1:10.000 e individuate con la lettera A seguita da un numero.

Per gli interventi di recupero è richiesto il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai beni Culturali ed Ambientali.

**10** – Sono stati individuati e quindi localizzate nelle Tav. P1 e P2 del P.R.G. tutti gli edifici di interesse storico-artistico ed ambientale.

**11** – Destinazione d'uso ammesse:


Sono consentite attività di commercio e artigianato non nocivo. E' consentito il cambio di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative subordinatamente per attività commerciali e artigianali da allocare ai piani terreni.



## Descrizione Lotto 3/a – Appartamento Piano primo

### I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento è ubicato al piano primo di un palazzo nobiliare composto da n.3 elevazioni fuori terra, di cui il piano terra adibito a botteghe e magazzini. Da un portone al civico 5, si accede al vano scala comune con le altre unità immobiliari e proseguendo dalla scala interna, si raggiunge l'appartamento del presente lotto.

<b>Lotto</b>	3/a			
<b>Regione</b>	Sicilia			
<b>Comune:</b>	Francofonte	<b>Provincia</b>	Siracusa	
<b>Via</b>	Caprera			
<b>Numero civico</b>	5	<b>CAP</b>	96015	
<b>Zona</b>	Centro storico			
<b>Latitudine</b>	37.23016N	<b>Longitudine</b>	14.88205E	

In merito alle ai confini dello stesso e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi: sul lato Sud è confinante con via V. Emanuele III, sul lato Est con via Caprera, sul lato Ovest in aderenza con immobile fg 57 p.lla 6170 sub 26 in testa [REDACTED] a CATANIA (CT) il 30/06/1982 [REDACTED] ed infine sul lato Nord con vano scala comune.

Nel dettaglio le superfici utili<sup>2</sup> (al netto delle murature) sono:

<sup>2</sup> Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie



Denominazione	Sup. effettiva [m <sup>2</sup> ]	Sup. coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. pertinenze [m <sup>2</sup> ]
<b>Piano primo</b>				
ingresso	10,38	134,04	-	-
wc	6,24			
letto matrimoniale	22,79			
camera1	18,35			
camera2	34,26			
camera3	15,46			
disimpegno	3,44			
cucina	15,02			
soppalco	8,10	-	12,25	-
balcone1	1,65			
balcone2	1,65			
balcone3	1,65			
balcone4	1,90			
balcone5	1,65			
balcone6	1,65			
balcone7	2,10			
sup tot	<b>146,29</b>	134,04	12,25	0,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40



Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attidi (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portidi e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale ragguagliata in superficie commerciale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda pertinenze [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Comm.le [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le pertinenze [m <sup>2</sup> ]
abitazione	P1	134,04	166,46	-	-	1,00	166,46	166,46	-	-
balconi	P1	12,25	-	12,25	-	0,30	3,68	-	3,68	-
<b>Sup. Totale Σ</b>		<b>146,29</b>	<b>166,46</b>	<b>12,25</b>	<b>0,00</b>		<b>170,14</b>	166,46	3,68	0,00

In definitiva:



<b>Totale m<sup>2</sup> superficie commerciale</b> 170,14 (sup lorda 178,71 mq)		
<b>Totale m<sup>2</sup> comm. coperta</b> 166,46 (sup lorda 166,46 mq)	<b>Totale m<sup>2</sup> comm. scoperta</b> 3,68 (sup lorda 12,25 mq)	<b>Totale m<sup>2</sup> comm. pertinenze</b> 0,00 (sup lorda 0,00 mq)

Dall'ingresso principale costituito da un portone in legno a due ante, si accede direttamente all'immobile in una saletta di ingresso che funge da disimpegno tra le altre camere.



**Foto 7: ingresso**

Subito appena a destra vi è il vano wc direttamente comunicante, per via di un'apertura di tipo porta, con il vano letto matrimoniale, oltre che con il vano ingresso.







**Foto 8: vano letto**



**Foto 9: vano letto**

Il vano letto non si presenta in ottime condizioni poiché è stato oggetto di infiltrazioni di acque meteoriche dalla parete esterna lato Ovest.





**Foto 10: vano wc**

Il vano wc risulta inoltre essere comunicante, per garantire un ottimale ricircolo di aria e luce naturale, con alcuni infissi a finestra direttamente con l'esterno. Al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abbandono, con pavimenti e pareti ricoperti di guano di piccione. Al suo interno vi sono i sanitari principali oltre che una vasca. L'altezza del vano risulta essere stata ridotta per ricavare un soppalco accessibile da una botola.

Proseguendo oltre vi è la prima stanza, frontale all'ingresso: questo vano probabilmente era impegnato come salotto poiché ha un infisso interno in legno a due ante di particolare fattura e decori; il soffitto è decorato con un affresco, nonostante alcune parti sono state danneggiate e sono crollate. Le pareti sono rivestite con carta da parati mentre i pavimenti, unici per tutto l'immobile, sono in cotto per interni ad unica tinta e con decori a linee.





**Foto 11: vano salotto**

Dall'infisso porta a sinistra del vano salotto, si continua con la prima camera da letto riportata nella foto successiva:



**Foto 12: vano letto**

Continuando vi è un ulteriore vano letto:





**Foto 13: vano letto**

Da un disimpegno, da una scala si raggiunge il soppalco soprastante il vano cucina.





**Foto 14: disimpegno**





**Foto 15: vano cucina**



**Foto 16: soppalco cucina**

La cucina è abbastanza ampia per la sua destinazione ma non si presenta in ottimo stato di conservazione: le pareti esterne hanno subito continue infiltrazioni e su di esse si è formato uno strato di muffa importante. I soffitti presentano leggere lesioni strutturali, così come alcune murature esterne.





**Foto 17: vano scala**



**Foto 18: vano scala**

Il vano scala è di natura condominiale, dall'androne di ingresso attraverso un corridoio ed un portale decorativo, si inizia a percorrere la scala per raggiungere i piani soprastanti. La balausta è di particolare pregio decorativo, interamente in ferro lavorato a mano con passamano in legno. Si evidenziano anche nelle pareti del vano scala, lesioni ed infiltrazioni diffuse.



**Foto 19: facciata lato Est**





**Foto 20: ingresso via Caprera**



**Foto 21: facciata lato Sud**

Procedendo a descrivere l'esterno, la **facciata** dell'edificio si presenta rivestita con pietra con particolari elementi decorativi lungo gli aggetti e le cornici degli infissi. L'estradosso del balcone presenta i tipici mascheroni tardobarocchi ovvero i cosiddetti "cagnoli".

Il marciapiede è abbastanza largo, rivestito con cigliatura in pietra lavica e mattonelle in cemento.

Complessivamente tutti i vani sono di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso e prendono aria e luce direttamente dall'esterno risultando ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

Quanto attiene agli impianti, l'immobile è sprovvisto di impianti di riscaldamento e degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08.






**Descrizione Lotto 3/b – Magazzino Piano terra**

**I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il lotto 3/b della presente relazione è costituito da un locale a piano terra sito nel Comune di Francofonte raggiungibile sia dal portone di via Caprera civico 9 sia dal civico 11.

<b>Lotto</b>	3/a			
<b>Regione</b>	Sicilia			
<b>Comune:</b>	Francofonte	<b>Provincia</b>	Siracusa	
<b>Via</b>	Caprera			
<b>Numero civico</b>	9/11	<b>CAP</b>	96015	
<b>Zona</b>	Centro storico			
<b>Latitudine</b>	37.23016N	<b>Longitudine</b>	14.88205E	

In merito alle ai confini dello stesso e le relative ditte, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi: sul lato Est con via Caprera, sul lato Sud immobile fg 57 p.lla 6173 sub 1 in testa a [redacted] lato Ovest immobile fg 57 p.lla 6171 sub 28 in testa a [redacted] il 02/09/1966, [redacted] ed infine sul lato Nord con immobile fg 57 p.lla 6173 sub 3 in testa a [redacted] data a LENTINI (SR) il 22/09/1965, c.f. [redacted]

Nel dettaglio le superfici utili<sup>3</sup> (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m <sup>2</sup> ]	Sup. coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. pertinenze [m <sup>2</sup> ]
<b>Piano primo</b>				
vano	35,90	76,70	-	-
wc1	3,25			
wc2	2,79			
vano	34,76			
sup tot	<b>76,70</b>	76,70	0,00	0,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

<sup>3</sup> Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie



### Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

### Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)	50%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale ragguagliata in superficie commerciale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda pertinenze [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Comm.le [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le pertinenze [m <sup>2</sup> ]
vani e servizi	PT	76,70	101,38	-	-	1,00	101,38	101,38	-	-
<b>Sup. Totale <math>\Sigma</math></b>		<b>76,70</b>	<b>101,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>101,38</b>	101,38	0,00	0,00

In definitiva:

Totale m <sup>2</sup> superficie commerciale		
101,38 (sup lorda 101,38 mq)		
Totale m <sup>2</sup> comm. <b>coperta</b> 101,38 (sup lorda 101,38 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>scoperta</b> 0,00 (sup lorda 0,00 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>pertinenze</b> 0,00 (sup lorda 0,00 mq)

All'immobile si accede da via Caprera sia dal civico 9 che dal civico 11; dal primo ingresso si accede direttamente ad un unico vano separato da una volta centrale. Le pareti sono rifinite con intonaco civile colore bianco seppur con parecchi distacchi dovuti alla risalita di umidità. Da una porta frontale si accede ad un servizio wc1, i cui sanitari sono stati divelti.

I pavimenti sono in mattonelle in scagliette di marmo e gli infissi interni ed esterni sono in legno pieno.





**Foto 22: vano principale**



**Foto 23 vano principale**



**Foto 24 vano principale**





**Figura 24: wcl**

Da una porta interna e dal portone del civico 11, si accede ad un cortile condominiale dove è presente un ulteriore vano ottenuto dalla tramezzatura del principale:



**Foto 25: ingresso cortile vano secondario**

Le caratteristiche sono le medesime del vano precedente così come gli ammaloramenti delle murature. Tale vano presenta al suo interno un ulteriore servizio igienico.





**Foto 26 vano secondario**





Foto 27 wc2



Foto 28: ingresso via Caprera n. 9





**Foto 29: ingresso condominiale via Caprera 11**

Esternamente la facciata si presenta in cattivo stato di manutenzione con parti già in avanzato degrado con notevoli distacchi di materiale.

Il marciapiede è abbastanza largo, rivestito con cigliatura in pietra lavica e mattonelle in cemento, mentre sul vicolo parisi la pavimentazione è in asfalto scuro e non vi sono marciapiedi.

Complessivamente tutti i vani sono di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso ma non hanno sufficiente aria e luce esterna, risultando ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

Quanto attiene agli impianti, l'immobile è sprovvisto di impianti di riscaldamento e degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08.





## Lotto 3/a e Lotto 3/b

### II. Stato di possesso degli immobili

I beni di cui al lotto 3, sono pervenuti all'esecutata sia per successione di [redacted] deceduto a Napoli il 10/11/1959, giusta denuncia di successione n. 251 vol 139 trascritta il 18/05/1960 ai nn. 11179/9131, sia per successivo atto di rinuncia all'usufrutto di [redacted] [redacted] ricevuto dal Notaio Salvatore Saraceno in data 23/12/1972 e trascritto a Siracusa il 17/01/1973 ai nn. 2850/2652.

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati e non vi erano in corso contratti di alcuna natura.

### III. Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico e non opponibili

Trattandosi di lotti non indipendente ed essendo costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli o oneri di natura condominiale quali le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" disponibile e visionabile sul sito del Comune di Lentini (<http://www.comune.carlentini.sr.it/index.php/98-territorio-e-ambiente/92-piano-paesaggistico>), non sono emersi vincoli di natura paesaggistica o di regime normativo.



Legenda	
Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)	
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142	
Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)	
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)	
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)	
Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)	
Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)	
Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)	
D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)	
Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico	
Paesaggi Locali	
Limiti comunali	

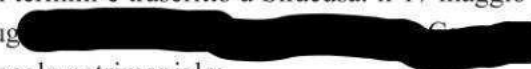


Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone A del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.12; sulle particelle oggetto di pignoramento.
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno
- **carattere condominiale** quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il portone di ingresso e la corte interna.

#### IV. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 56):

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:**
  1. TRASCRIZIONE del 21/04/1948 - registrato in termini al n. 7072 e trascritto a Siracusa il 29 settembre 1948 ai nn.13580/12546 – ATTO DI DOTE
  2. TRASCRIZIONE vincolo patrimoniale familiare del 3 maggio 1989, ricevuto dal Notaio Salvatore Saraceno di Lentini, registrato in termini e trascritto a Siracusa, il 17 maggio 1989 ai nn. 8522/6721, da potere dei coniugati  ATTO TRA VIVI – Atto di trasporto di vincolo patrimoniale;



3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR) a favore di Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]  
Iscrizione n. 138 del 05/02/1998  
Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017  
Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]  
Formalità di riferimento:  
1. Iscrizione n. 1285 del 1997
5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento  
1. Iscrizione n. 138 del 1998
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Immobili siti in LENTINI(SR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento:  
1. Iscrizione n. 1285 del 1997



6. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti LENTINI(SR) SOGGETTO DEBITORE di Banca Commerciale Italiana spa, Banca Mercantile Italiana spa, Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LENTINI(SR)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019

8. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733 Registro Generale 21310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)

Formalita di riferimento:

1. Trascrizione n. 11519 del 2007

**- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR) a favore di Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]

Iscrizione n. 138 del 05/02/1998

Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017

Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017

2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355 Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997



IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in LENTINI(SR)

SOGGETTO DEBITORE Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]

Formalità di riferimento:

1. Iscrizione n. 1285 del 1997

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento

1. Iscrizione n. 138 del 1998

4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in LENTINI(SR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento:

1. Iscrizione n. 1285 del 1997

5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti LENTINI(SR) SOGGETTO DEBITORE di Banca Commerciale Italiana spa, Banca Mercantile Italiana spa, Banca popolare di Novara Società Cooperativa srl, Credito Italiano spa, Sicilcassa spa, Banca Agricola Etnea spa, Banca Nazionale del lavoro spa, Banco di Sicilia spa e contro [REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in LENTINI(SR)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019
7. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733  
Registro Generale 21310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in FRANCOFONTE(SR), LENTINI(SR)

Formalita di riferimento:

1. Trascrizione n. 11519 del 2007

#### **V. Regolarità edilizia ed urbanistica**

Da colloquio con gli uffici preposti dell'ufficio tecnico del comune di Francofonte, ufficio edilizia privata ed ufficio condono edilizio, nessuna documentazione risulta mai essere stata presentata con le titolarità riportate nei documenti ipocatastali e con quelli probabili indicati nella localizzazione territoriale dell'immobile. Trattandosi di immobili ricadenti all'interno del perimetro urbano, facilmente identificabili dalla tipologia costruttiva e dai materiali impiegati, ai sensi della L. 1150 del 1942 possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico.

Dal punto di vista catastale l'immobile identificato al NCEU di Francofonte (SR) fg 57 plla 6173 sub 14 ex fg 58 p.la 344 sub 9 risulta essere censito e con propria planimetria catastale così come l'immobile identificato al NCEU di Francofonte (SR) fg 57 plla 6173 sub 8 ex fg 58 p.la 344 sub 8.

#### **VI. Irregolarità edilizie ed urbanistiche**

Dal confronto con il rilievo strumentale eseguito durante il sopralluogo (Allegato 60) e quanto riportato nelle planimetrie castali (Allegato 61), si evince una lieve difformità nella rappresentazione degli interni.

Per l'immobile identificato al NCEU di Francofonte (SR) fg 57 plla 6173 sub 14 ex fg 58 p.la 344 sub 9 piano primo per la regolarizzazione della demolizione del vano ripostiglio e la realizzazione del soppalco occorre presentare una CILA in regime di sanatoria e successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale, lo stesso per l'immobile identificato al NCEU di Francofonte (SR) fg 57 plla 6173 sub 8 ex fg 58 p.la 344 sub 8 per la realizzazione di opere interne e dei servizi igienici. Inoltre per questo ultimo immobile, la realizzazione di nuove aperture nelle murature portanti, comporta la regolarizzazione strutturale all'ufficio del genio civile.

**I costi per la regolarizzazione** sono quantificati a seguire:



		Regolarizzazione abusivismo	Netto	IVA (22%)	
immobile lotto 3/b	urbanistica	Spese amministrative e sanzioni	€ 1.600,00	€ 1.600,00	
			Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)	
		Spese tecniche	€ 1.200,00	€ 1.522,56	
				€ 3.122,56	
	strutturale	Spese amministrative e sanzioni	€ 500,00	€ 500,00	
			Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)	
		Spese tecniche	€ 1.500,00	€ 1.903,20	
				€ 2.403,20	
	catastale	Agg.to DOcFA		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
		Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00	
		Spese tecniche	€ 400,00	€ 507,52	
				€ 557,52	
Lavori edili			Netto	IVA (22%)	
	Spese amministrative	€ 0,00	€ 0,00		
				€ 0,00	
<b>TOTALE</b>				<b>€ 6.083,28</b>	

## VII. Attestazioni energetiche

Per l'unità abitazione lotto 3/a non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 62).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Durante la fase di sopralluogo è emerso che l'immobile risulta essere sprovvisto di impianti e di libretto di impianto, ai sensi del decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale



dell'energia dell'1 marzo 2012 n. 71. L'esperto ha provveduto quindi alla redazione del sopracitato Attestato (Allegato 62) ed alla trasmissione al relativo portale.

Per l'unità magazzino lotto 3/b non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato.

Il DM 26/06/2005 ha introdotto alcune tipologie di edifici esclusi dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica ovvero gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo).

Alla luce di quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha redatto tale attestazione.





## Valutazione Lotto 3/a

### VIII. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell’immobile

Si identifica un **valore unitario** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i **coefficienti** relativi alla **zona** verranno indicati con  $\alpha_i$  mentre quelli relativi all’**edificio**  $\beta_i$  ed all’**unità** nel suo intrinseco  $\gamma_i$ . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€/m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell’immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$

Coefficienti di zona  $\alpha_i$



ZONA - Coeff. posizionale $\alpha_1$		
Caratteristica	Distanza misurata	$\alpha_1$
Centralità		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	d < 100 m	1,092
	101 m < d < 300 m	1,043
	301 m < d < 500 m	1,022
	501 m < d < 1,00 Km	1,012
	1,01 Km < d < 3,00 Km	1,006
Vicinanza	Oltre i 3,01 Km	1,000
	d < 10 m	1,063
	11 m < d < 30 m	1,042
	31 m < d < 50 m	1,028
	51 m < d < 100 m	1,012
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	101 m < d < 500 m	1,006
	501 m < d < 1,00 Km	1,003
	Oltre i 1,00 Km	1,000

ZONA - Coeff. estetico $\alpha_3$		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

ZONA - Coeff. funzionale $\alpha_2$			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
	Uffici pubblici	1,014	1,000
	Posto di polizia	1,009	1,000
Terziaria	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

Coefficienti dell'edificio  $\beta_i$



EDIFICIO - Coeff. funzionale $\beta_1$				EDIFICIO - Coeff. estetico $\beta_2$			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -	Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Elettrico		1,000	0,988	Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Idrraulico		1,000	0,985	Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Gas		1,000	0,992	Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Riscaldamento		1,002	1,000	Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Telefonico		1,002	1,000	Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Citofonico		1,000	0,999				
Condizionamento		1,005	1,000				
Ascensore		1,002	1,000				
Piscina		1,002	1,000				
Giardino	Area inferiore 2000 m <sup>2</sup>	1,000	0,097				
Parco	Area superiore 2000 m <sup>2</sup>	1,003	1,000				

EDIFICIO - Coeff. di conservazione $\beta_3$				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

### Coefficienti dell'Unità immobiliare $\gamma_i$ Lotto1

UNITA' - Coeff. di conservazione $\gamma_1$					UNITA' - Coeff. estetico $\gamma_2$				ZONA - Coeff. posizionale $\gamma_3$		ZONA - Coeff. dimensionale $\gamma_4$	
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima	Caratteristica	Brutta	Normale	Bella	Proprietà estetica prevalente		Taglio dimensionale	
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018	Portone ingresso	0,996	1,000	1,004	Caratteristiche estetiche di Visuale		S < 40,00 m <sup>2</sup>	1,015
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018	Porte interne	0,992	1,000	1,008		Strada	1,000	41,00 m <sup>2</sup> < S < 50,00 m <sup>2</sup>
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015	Tinte e decori	0,993	1,000	1,009	Giardino	1,003	51,00 m <sup>2</sup> < S < 60,00 m <sup>2</sup>	1,005
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016	Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020	Piazza	1,001	61,00 m <sup>2</sup> < S < 80,00 m <sup>2</sup>	1,000
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038	Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005	Veduta aperta	1,004	81,00 m <sup>2</sup> < S < 100,00 m <sup>2</sup>	0,999
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008	Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005	Corte interna	0,991	101,00 m <sup>2</sup> < S < 120,00 m <sup>2</sup>	0,997
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012	Rubineria	0,999	1,000	1,002	Muri o muraglioni	0,990	121,00 m <sup>2</sup> < S < 150,00 m <sup>2</sup>	0,995
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026	Infissi	0,991	1,000	1,009			151,00 m <sup>2</sup> < S < 180,00 m <sup>2</sup>	0,990
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023	Scuri	0,997	1,000	1,003			Oltre i 180,00 m <sup>2</sup>	0,985
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143								

EDIFICIO - Coeff. di conservazione $\gamma_5$			
Opere	Descrizione	Quantità	
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m <sup>2</sup>	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m <sup>2</sup>	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m <sup>2</sup>	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m <sup>2</sup>	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m <sup>2</sup>	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m <sup>2</sup>	0,9998
	Ripresa, lisciatura e scorticatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m <sup>2</sup>	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m <sup>2</sup>	0,9980
	Solo verniciatura	3 m <sup>2</sup>	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m <sup>2</sup>	0,9990
	Solo verniciatura	2 m <sup>2</sup>	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
	Singolo punto completo	1 punto	1,000
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
	Singolo punto completo	1 punto	0,987
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
	Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987



Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2021, il valore medio è di 610 €/m<sup>2</sup> (Immagine 11).

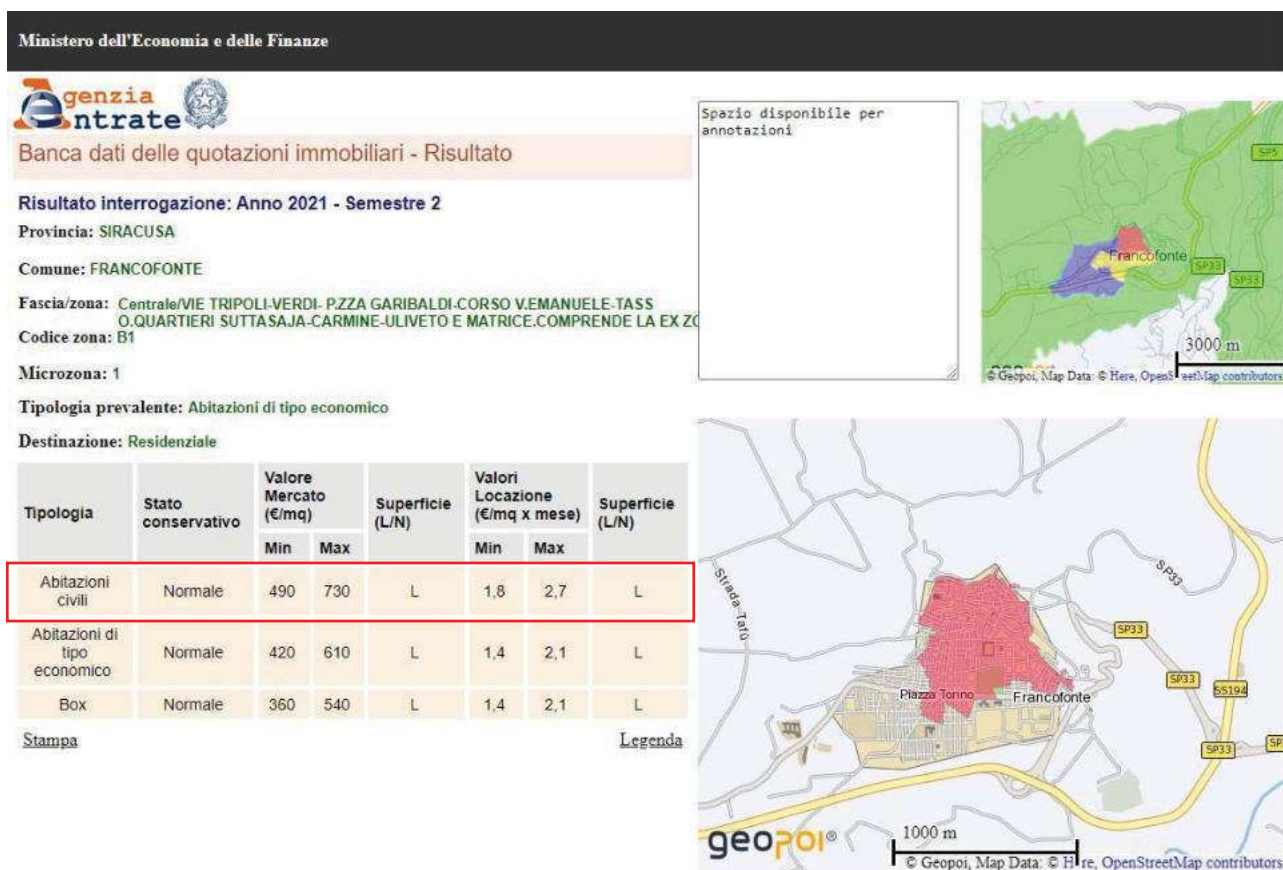


Immagine 11: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per il lotto 1 il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria a:

VAL MEDIO RIF	750,00 €/m <sup>2</sup>
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,769
---------------------------	-------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	576,60 €/m <sup>2</sup>
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le	170,14 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------

determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (da regolare)	98100,22 €
-------------------------------	------------

VALORE IMMOBILE (da regolare)	98100,22 €
-------------------------------	------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima  $V_m$  si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

$R_b$  = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

$r$  = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	450,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	5.400,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	4.050,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	101.250,00 €
----------------------------	--------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:



non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	98.100,22 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	101.250,00 €
	VALORE MEDIO	99.675,11 €

I precedenti valori si riferiscono alla compravendita di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale con relativa documentazione completa in ogni sua parte; i costi per tali regolarizzazioni sono di seguito elencati:

		Regolarizzazione abusivismo	Netto	IVA (22%)	
immobile lotto 3/a	urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
			Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)	
		Spese tecniche	€ 1.200,00	€ 1.522,56	
				€ 3.022,56	
	catastale	Agg.to DOCFA		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
		Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00	
		Spese tecniche	€ 400,00	€ 507,52	
				€ 557,52	
	Lavori edili			Netto	IVA (22%)
		Spese amministrative	€ 0,00	€ 0,00	
				€ 0,00	
	<b>TOTALE</b>				<b>€ 3.580,08</b>

In assenza di tali conformità, il valore dell'immobile è quindi pari a:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	94.520,14 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	97.669,92 €
	VALORE MEDIO	96.095,03 €



## Valutazione Lotto 3/b

### IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell’immobile

Si identifica un **valore unitario** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i **coefficienti** relativi alla **zona** verranno indicati con  $\alpha_i$  mentre quelli relativi all’**edificio**  $\beta_i$  ed all’**unità** nel suo intrinseco  $\gamma_i$ . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell’immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€}/\text{m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$





Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2021, il valore medio è di 345 €/m<sup>2</sup> (Immagine 4).

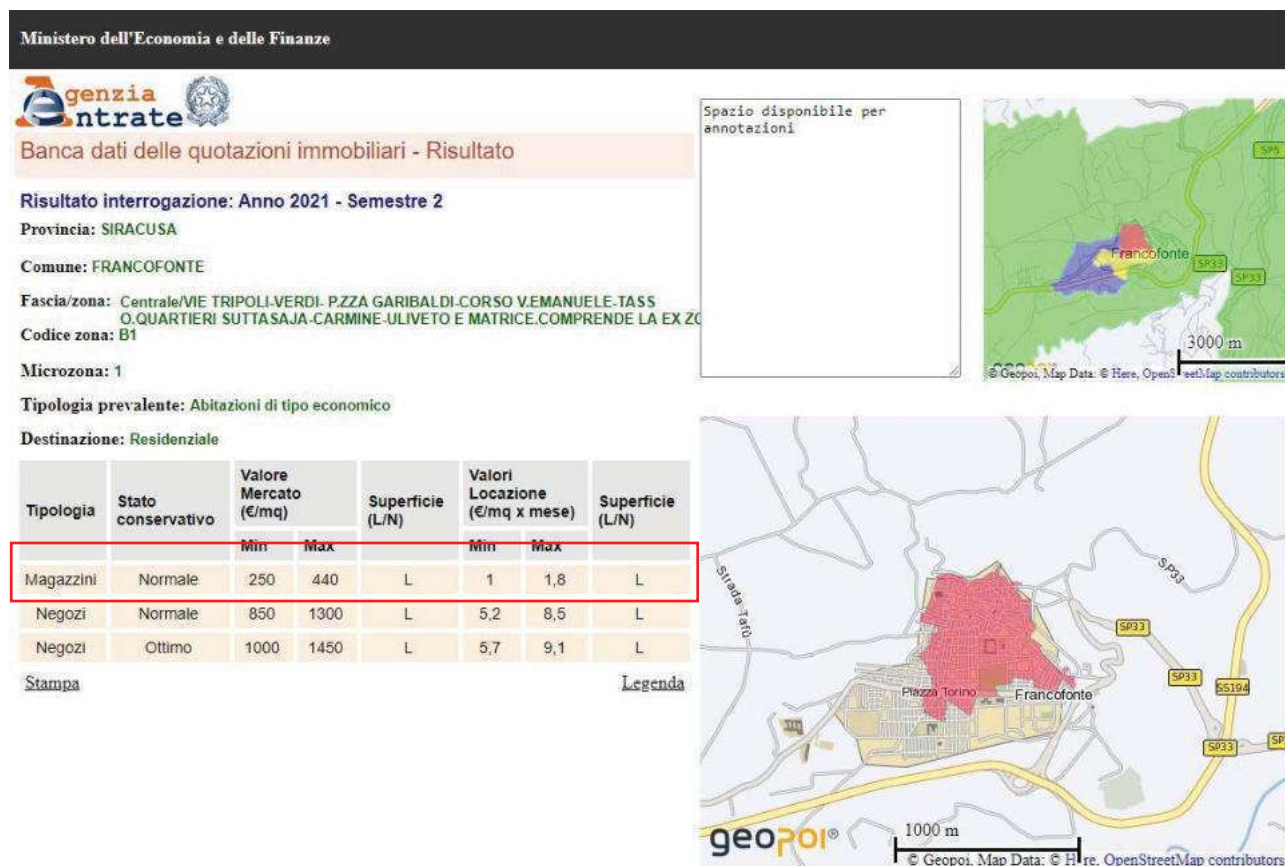


Immagine 12: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per il lotto 3b il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è pari a:

VAL MEDIO RIF	350,00 €/m <sup>2</sup>
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,769
---------------------------	-------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	269,15 €/m <sup>2</sup>
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le	101,38 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------

determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VAL CORRETTO	269,15 €/m <sup>2</sup>
--------------	-------------------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima  $V_m$  si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

$R_b$  = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

$r$  = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	150,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	1.800,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	1.350,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 5% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	27.000,00 €
----------------------------	-------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	27.286,43 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	27.000,00 €
	VALORE MEDIO	27.143,21 €



I precedenti valori si riferiscono alla compravendita di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale con relativa documentazione completa in ogni sua parte; i costi per tali regolarizzazioni sono di seguito elencati:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)	
immobile lotto 3/b	urbanistica	Spese amministrative e sanzione € 1.600,00		€ 1.600,00
		Netto		IVA (22%) e CASSA (4%)
		Spese tecniche € 1.200,00		€ 1.522,56
				€ 3.122,56
	strutturale	Spese amministrative e sanzione € 500,00		€ 500,00
		Netto		IVA (22%) e CASSA (4%)
		Spese tecniche € 1.500,00		€ 1.903,20
				€ 2.403,20
	catastale	Agg.to DOCFA		Netto IVA (22%) e CASSA (4%)
		Spese amministrative € 50,00		€ 50,00
		Spese tecniche € 400,00		€ 507,52
				€ 557,52
Lavori edili			Netto IVA (22%)	
	Spese amministrative € 0,00		€ 0,00	
			€ 0,00	
<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.083,28</b>	

In assenza di tali conformità, il valore dell'immobile è quindi pari a:

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	21.203,15 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	20.916,72 €
	VALORE MEDIO	21.059,93 €



### Valutazione complessiva Lotto 3

#### X. Divisibilità dei beni

- Lotto3/a

- [REDACTED]

Quota pari a 1/1	96.095,03 €
------------------	-------------

- Lotto3/b

- [REDACTED]

Quota pari a 1/1	21.059,93 €
------------------	-------------

- Lotto3

Quota pari a 1/1	117.154,97 €
------------------	--------------



## 7. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 4

### I. Individuazione dei beni

Il lotto 4 è costituito da n.16 terreni ed n.4 fabbricati rurali, ubicati in:

<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Carlentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	c.da Scirino Alto		
<b>Numero civico</b>	sn	<b>CAP</b>	96013
<b>Zona</b>	Esterna, agricola		
<b>Latitudine</b>	37.26092N	<b>Longitudine</b>	14.89955E

Nel complesso, detti immobili sono ubicati nella parte più esterna del Comune di Carlentini (Immagine 2) e precisamente nella zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

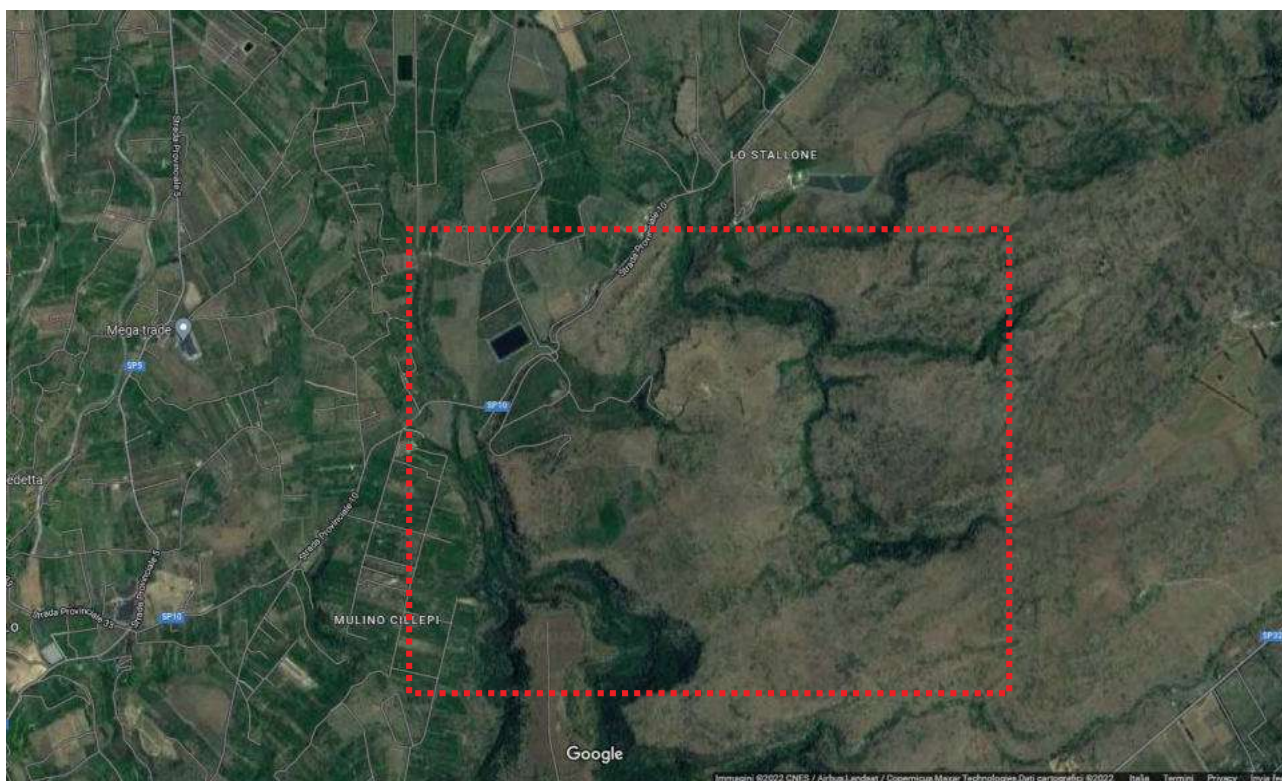


Immagine 13: ripresa aerea google earth







**Immagine 14: EDM di Carlentini (SR) fg 48**



Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “**ZONE AGRICOLE**”, come meglio indicato in Immagine 3.

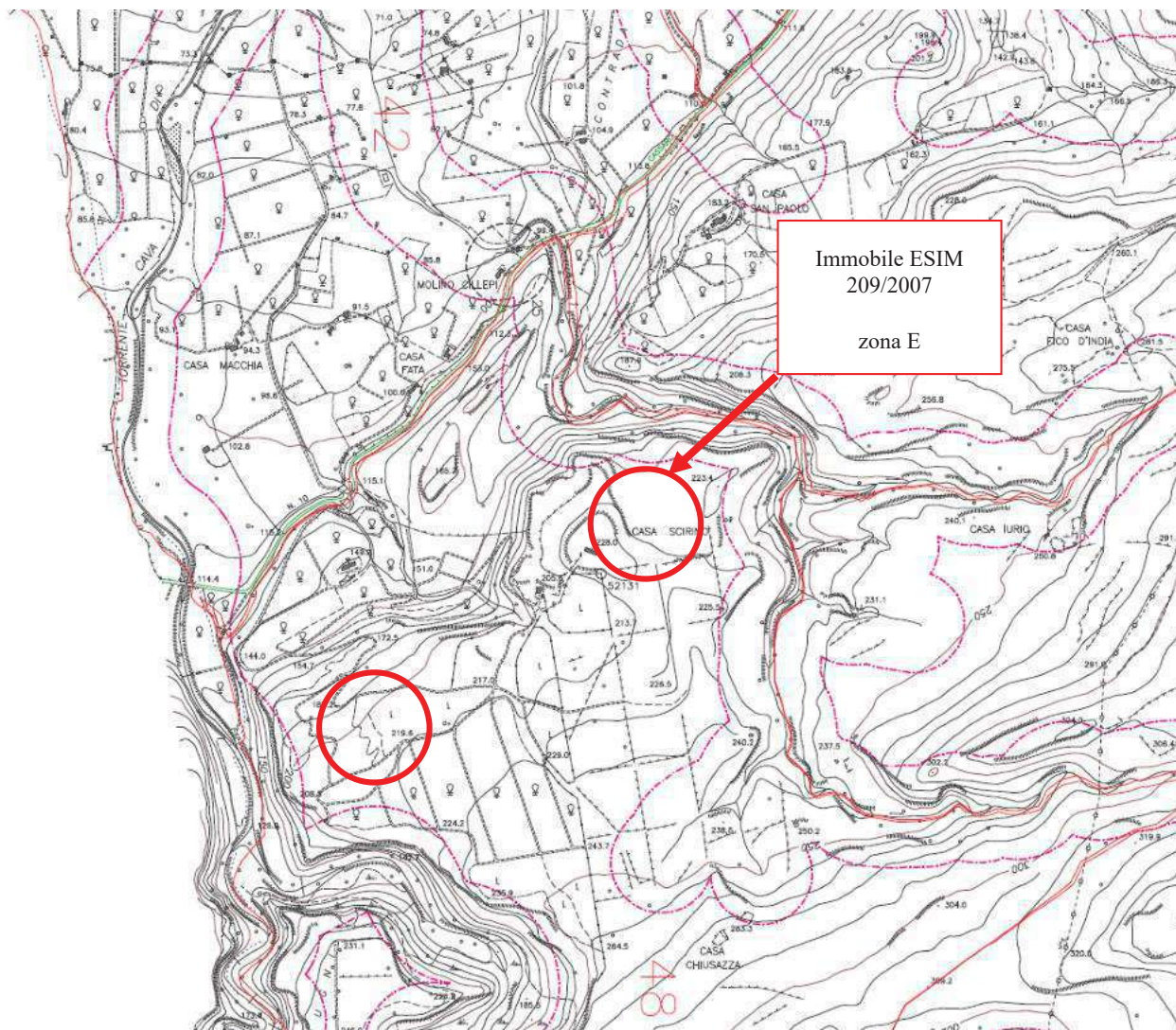


Immagine 15: PRG Comune di Carlentini

La suddetta zona di Carlentini è normata **dall’art. 29** delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:





ART. 29 - ZONE DEL VERDE AGRICOLO - E  
(Articolo modificato)

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni.

Interventi consentiti

- 1 - Edilizia residenziale per uso abitativo.
- 2 - Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
- 3 - Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.
- 4 - Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50 (2 piani f.t.).
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00 (1 piano f.t.).
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite dalla pietra locale, dal legno, dall'acqua e dal sughero. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 (Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali).



- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0.03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- La residenza dovrà costituire corpo a se stante e risultare separata da tutte le altre attrezzature da una distanza di almeno m. 10.00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dell'art.23 della L.R. n.71/1978 e dalla L.R. n.3/2010.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili).
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali" sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I dislivelli scaturenti dai movimenti di terra necessari per la sistemazione delle aree non possono superare m. 1.50 in più od in meno rispetto al livello naturale del terreno; gli eventuali muri di sostegno o di contenimento debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono avere una pendenza massima pari al 35% e ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.
- Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.  
Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.
- I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredati di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività."



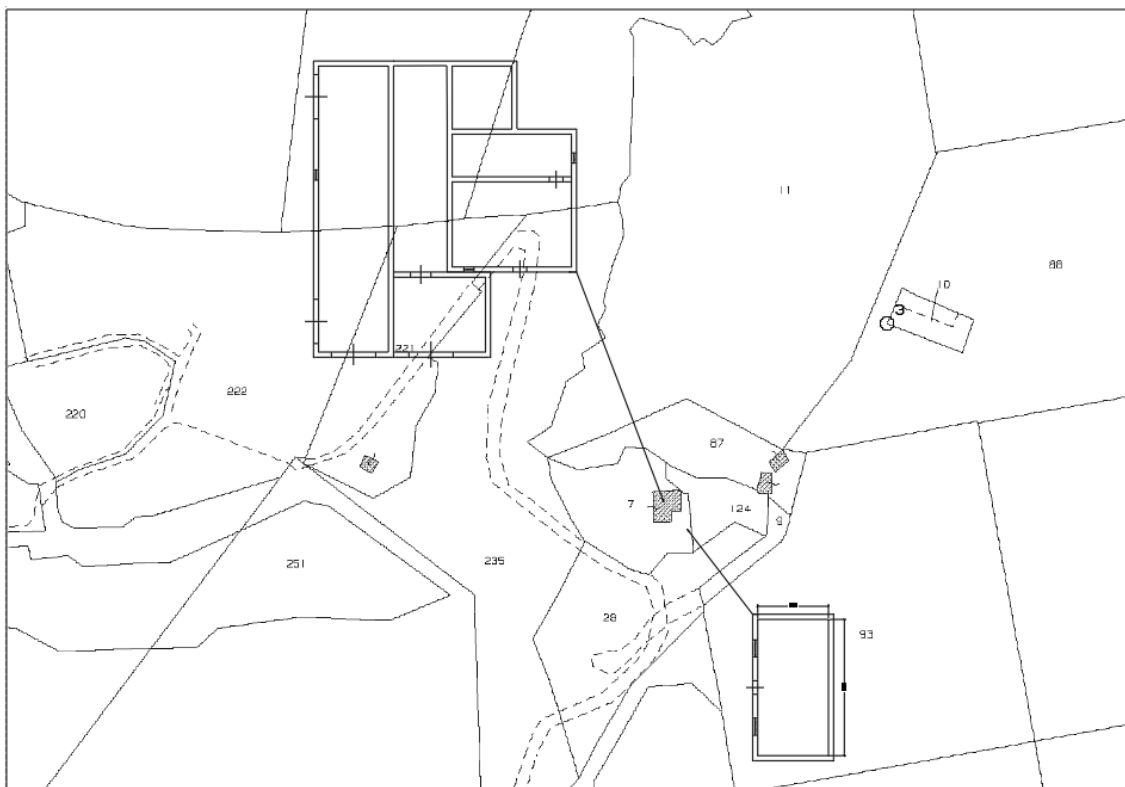
## Descrizione Lotto 4/a – Fabbricati rurali

### II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il lotto 4/a è costituito da n.4 fabbricati rurali di cui una stalla e tre depositi di cui uno collabente.

<b>Lotto</b>	4/a		
<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Carlentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	c.da Scirino Alto		
<b>Numero civico</b>	Sn	<b>CAP</b>	96016
<b>Zona</b>	Esterna, agricola		
<b>Latitudine</b>	37.22280	<b>Longitudine</b>	14.94657

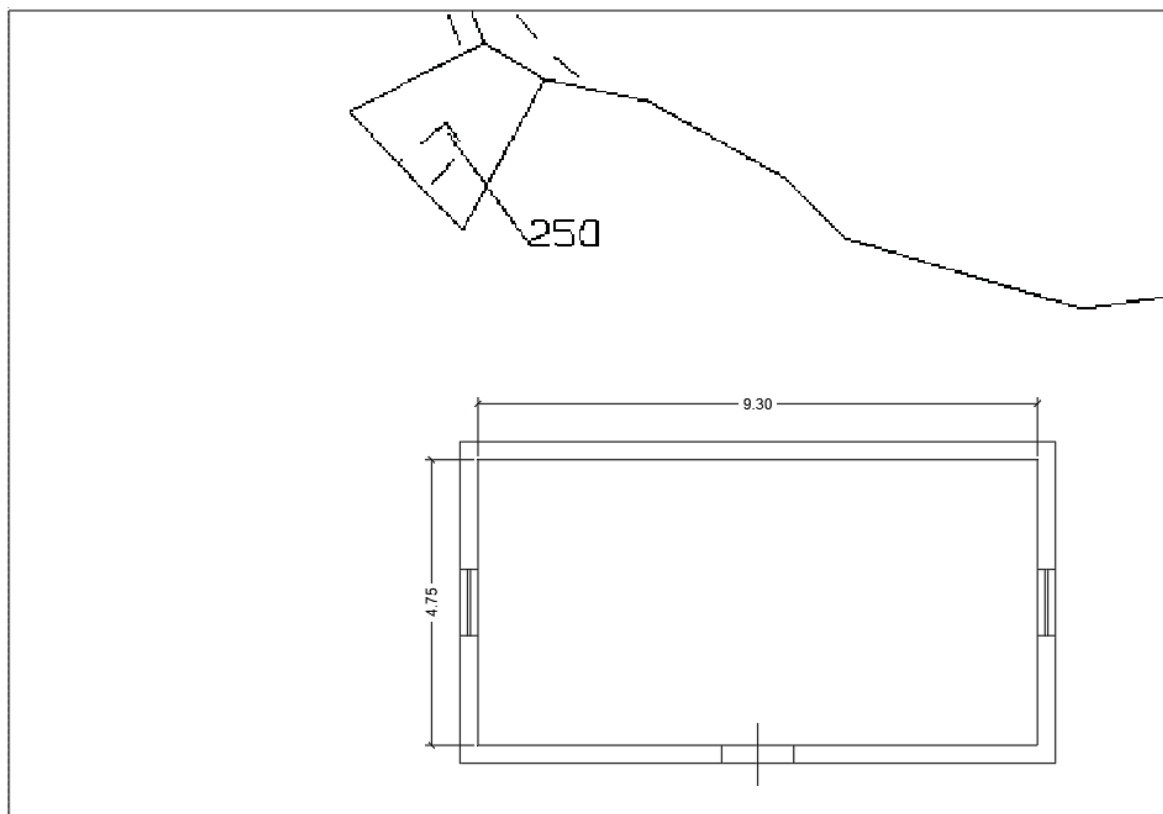
Al NCEU di Carlentini (SR) al foglio 48 p.lla 7 sono censiti solamente la stalla ed il primo deposito.  
Alla stessa particella occorre inserire anche il secondo deposito indicato nell'immagine a seguire:



**Immagine 16: fg 48 plla 7, stalla, deposito collabente e deposito non censito**

Procedendo sempre nello stesso foglio, nella p.lla 250 ricade un ulteriore fabbricato rurale adibito a deposito:





**Immagine 17: F.R. deposito fg 48 p.la 250**

La struttura è del tipo in muratura portante in blocchi di tufo arenaria, tetto con struttura portante in legno e copertura in legno e manto di tegole coppo siciliano.

Nel dettaglio le superfici utili<sup>4</sup> (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m <sup>2</sup> ]	Sup. coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. pertinenze [m <sup>2</sup> ]
<b>fg 48 p.la 7</b>				
stalla	130,00	130,00	-	-
deposito (collabente)	65,45	65,45	-	-
deposito non censito	33,20	33,20	-	-
<b>fg 48 p.la 250</b>				
deposito	44,17	44,17	-	-
sup tot	<b>272,82</b>	272,82	0,00	0,00

<sup>4</sup> Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie



La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attid (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%



Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)	50%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale ragguagliata in superficie commerciale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

	Descrizione	Piano	Sup. Netta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda pertinenze [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Comm.le [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le pertinenze [m <sup>2</sup> ]
p.lla 7	stalla	PT	130,00	152,71	-	-	1,00	152,71	152,71	-	-
	deposito	PT	65,45	80,66	-	-	1,00	80,66	80,66	-	-
p.lla 250	deposito	P1	33,20	40,85	-	-	1,00	40,85	40,85	-	-
	deposito	P1	44,17	52,96	-	-	1,00	52,96	52,96	-	-
<b>Sup. Totale <math>\Sigma</math></b>			<b>272,82</b>	<b>327,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>327,18</b>	327,18	0,00	0,00

In definitiva:

Totale m <sup>2</sup> superficie commerciale 327,18 (sup lorda 327,18 mq)		
Totale m <sup>2</sup> comm. <b>coperta</b> 327,18 (sup lorda 327,18 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>scoperta</b> 0,00 (sup lorda 0,00 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>pertinenze</b> 0,00 (sup lorda 0,00 mq)





**Foto 30: stalla p.lla 7**



**Foto 31 stalla p.lla 7**



**Foto 32 stalla p.lla 7**





**Foto 33: deposito p.lla 7**



**Foto 34 deposito p.lla 7**







**Foto 35 deposito p.lla 7 da censire**



**Foto 36 deposito p.lla 7 da censire**



**Foto 37 deposito p.lla 250 da censire**





**Foto 38** deposito p.lla 250 da censire



**Foto 39** deposito p.lla 250 da censire



**Figura 25:** ubicazione deposito da censire





**Immagine 18 ubicazione deposito da censire**

Come si evince dalle foto precedenti, gli immobili si presentano in cattivo stato di manutenzione: la stalla alla data del sopralluogo si presentava in ordinario stato di conservazione mentre il deposito adiacente presentava parti del solaio crollate. L'ulteriore deposito non inserito in mappa invece si presenta in discreto stato di conservazione, privo di rifiniture con infissi esterni in legno, tetto in ordinario stato di conservazione.

Infine il deposito p.lla 250, risultava privo di rifiniture ed impianti, ed in discreto stato di conservazione.

In passato i fabbricati rurali erano censiti esclusivamente nel Catasto Terreni, proprio perché considerati pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano, e pertanto privi di autonoma capacità reddituale. Ciò aveva dato luogo a molti problemi in relazione a quei fabbricati che perdevano i requisiti di ruralità, perché non più utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola. Il caso più frequente è quello della cascina venduta dall'agricoltore a un soggetto che la utilizza come seconda casa.

In seguito, la legge ha introdotto l'obbligo di censire i fabbricati rurali al catasto fabbricati, con le stesse modalità previste per le costruzioni urbane. Dopo numerosi rinvii, il termine per l'accatastamento di tutti i fabbricati rurali esistenti è scaduto il 30 settembre 2012. Entro tale data



dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati tutti i fabbricati rurali che ancora risultavano iscritti solo al catasto terreni, con conseguente attribuzione della rendita catastale. Contemporaneamente poteva essere presentata un'autocertificazione del proprietario relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità, con la procedura prevista dal decreto del Ministero dell'Economia del 26 luglio 2012 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/T/2012. Dopo vari ondeggiamenti, la legge ha stabilito che i fabbricati rurali vengono iscritti in catasto secondo le qualità e classi ordinarie, in base alle caratteristiche dell'immobile, e non necessariamente nelle categorie D/10 e A/6, come previsto in precedenza. La sussistenza dei requisiti di ruralità risulta nella banca dati catastale mediante apposizione della specifica annotazione, ed è riscontrabile anche nella relativa visura.

La presentazione della dichiarazione relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità entro il termine del 30 settembre 2012 consentiva di qualificare il fabbricato come rurale ai fini fiscali, ai fini dell'applicazione delle specifiche agevolazioni.

Per i fabbricati che acquisiscono i requisiti di ruralità a partire dal 1° ottobre 2012, è la dichiarazione di sussistenza dei requisiti di ruralità deve essere presentata entro 30 giorni, con la stessa procedura, e ad essa consegue l'apposizione dell'annotazione nella banca dati catastale. Ciò è possibile anche per i fabbricati rurali per i quali i requisiti di ruralità erano già presenti al 30 settembre 2012, ma il mancato rispetto del termine comporta l'inapplicabilità delle agevolazioni relative all'Imu 2012 e all'Ici per i cinque anni precedenti. La dichiarazione di ruralità produce dunque effetti solo dal momento in cui viene apposta l'annotazione in catasto.

Fra gli altri, devono essere dichiarati al Catasto dei Fabbricati le costruzioni ancora censite al Catasto dei Terreni con le seguenti destinazioni:

- i. Fabbricato promiscuo***
- ii. Fabbricato rurale***
- iii. Fabbricato rurale diviso in subalterni***
- iv. Porzione da accertare di fabbricato rurale***
- v. Porzione di fabbricato rurale***
- vi. Porzione rurale di fabbricato promiscuo***

In caso di omessa dichiarazione, qualora il Comune non abbia già chiesto agli intestatari catastali di presentare la dichiarazione di aggiornamento, gli Uffici provinciali - Territorio avviano l'accertamento e quando verificano che il soggetto obbligato è inadempiente, procedono alla regolarizzazione catastale dell'immobile con oneri a carico del soggetto stesso, applicando le sanzioni previste dalla legge.

Dall'apposito servizio dell'Agenzia delle Entrate è possibile verificare se i fabbricati rurali sono stati oggetto di accertamento da parte dell'ufficio stesso:





Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Fabbricati rurali](#) / [Ricerca particelle](#)

## Fabbricati rurali - Ricerca particelle

Dettaglio dell' immobile	
Comune catastale:	CARLENTINI (SR)
Sezione:	
Foglio:	48
Numero:	250
Denominatore:	
Subalterno:	
Destinazione:	FABBRICATO RURALE

Se non in grado di produrre reddito, sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Catasto dei Fabbricati le seguenti costruzioni censite al Catasto dei Terreni:

- i. manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati***
- ii. serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale***
- iii. vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni***
- iv. manufatti isolati privi di copertura***
- v. tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi***
- vi. manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo***
- vii. fabbricati in corso di costruzione-definizione***
- viii. fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabente).***

In questi casi è comunque opportuno fare una specifica segnalazione, mediante il servizio online Contact center dell'Agenzia o utilizzando il modulo di segnalazione - pdf (da consegnare a mano o inviare per posta all'ufficio provinciale competente).



## **Descrizione Lotto 4/b – Terreni**

### **III. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 4/b**

Il presente lotto è costituito da terreni siti in c.da Scirino Alto nel Comune di Carlentini. In ordine sono meglio identificati:

1. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 8, qualità pascolo arborato, superficie catastale di 64.000 mq;
2. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 17, qualità pascolo arborato, superficie catastale di 60.240 mq;
3. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 18, qualità pascolo arborato, superficie catastale di 34.365 mq;
4. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 241, qualità pascolo, superficie catastale di 21.135 mq;
5. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 242, qualità pascolo e fico india, superficie catastale di 19.157 mq;
6. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 243, qualità pascolo e agrumeto, superficie catastale di 13.755 mq;
7. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 244, qualità pascolo e agrumeto, superficie catastale di 180.059 mq;
8. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 245, qualità pascolo e fico india, superficie catastale di 58.958 mq;
9. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 246, qualità pascolo e fico india, superficie catastale di 45.288 mq;
10. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 247, qualità pascolo e fico india, superficie catastale di 7.646 mq;
11. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 248, qualità pascolo e fico india, superficie catastale di 10.283 mq;
12. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 249, qualità pascolo, superficie catastale di 8.004 mq;
13. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 251, qualità pascolo, superficie catastale di 7.054 mq;
14. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 252, qualità pascolo e pascolo arborato, superficie catastale di 57.120 mq;
15. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 253, qualità pascolo, superficie catastale di 172.355 mq;
16. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 254, qualità pascolo, superficie catastale di 9.600 mq;

Dal confronto delle riprese aeree di Google Maps e la mappa del foglio 48 del NCEU di Carlentini (SR) nonché il sopralluogo effettuato, non è possibile riscontrare la corrispondenza di sagoma delle particelle poiché privi di confini materializzati.

Gli stessi ricadono, come meglio indicato nel paragrafo 4 “REDAZIONE SEZIONI DI STIMA” nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “ZONE DEL VERDE AGRICOLO”.





**Foto 40**



**Foto 41**



**Foto 42**





**Foto 43**

Nonostante in visura catastale vengano riportate differenti tipologie colturali per ogni singola particella, i terreni hanno prevalentemente oramai destinazione di pascolo poiché abbandonati da molto tempo.





## Lotto 4/a e Lotto 4/b

### IV. Stato di possesso degli immobili

I beni di cui al lotto 4, sono pervenuti all'esecutata per le originarie p.lle 7, 8, 17, 18 in virtù dell'atto del 28/12/1972 da Notaio Salvatore Saraceno di Lentini, registrato in termini e trascritto a Siracusa. il 23 gennaio 1973 ai nn. 4736/4400, da potere di [REDACTED]

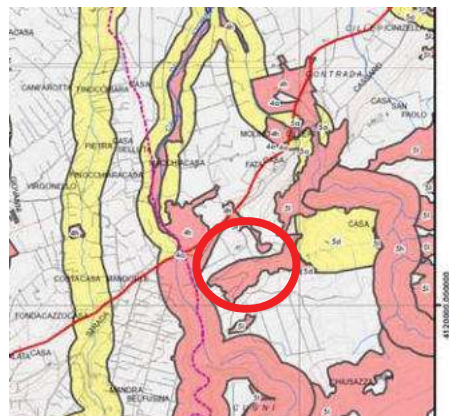
Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano nella piena disponibilità del sig. [REDACTED], giusto contratto di locazione del 22/06/2020 registrato a Siracusa il 08/11/2021 al n. 5052 serie 3T.

### V. Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico e non opponibili

Trattandosi di lotti indipendenti ma essendo implicitamente costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, sono previste formalità, vincoli o oneri di natura condominiale quale le spese di gestione del cancello di accesso e la manutenzione delle stradelle.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" disponibile e visionabile sul sito del Comune di Carlentini (<http://www.comune.carlentini.sr.it/index.php/98-territorio-e-ambiente/92-piano-paesaggistico>), sono emersi vincoli di natura paesaggistica ed archeologico.





Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone E del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.29 (par. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA);
- **carattere paesaggistico/archeologico** dovuto all'ubicazione dei terreni all'interno delle zone del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012";
- **carattere condominiale** quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il cancello di ingresso e la stradella interna.

## VI. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 55):

### - Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/1994 - Registro Particolare 875 Registro Generale 7308 Pubblico ufficiale PORTALE FERDINANDO Repertorio 106655 del 14/06/1974 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO



Formalita di riferimento: Iscrizione n. 490 del 1974

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/1994 - Registro Particolare 1277 Registro Generale 10882 Pubblico ufficiale LAURINO GAETANO Repertorio 44440 del 29/06/1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 138 del 05/02/1998
  2. Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017
  3. Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997
  1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017
5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2004 - Registro Particolare 8374 Registro Generale 29449  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 50932/2003 del 15/04/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019
7. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355



Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA  
VOLONTARIA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

8. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA  
VOLONTARIA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 138 del 1998

9. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA  
VOLONTARIA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733  
Registro Generale 21310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11519 del 2007

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/1994 - Registro Particolare 875 Registro Generale 7308 Pubblico ufficiale PORTALE FERDINANDO Repertorio 106655 del 14/06/1974

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE  
A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 490 del 1974

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/1994 - Registro Particolare 1277 Registro Generale 10882 Pubblico ufficiale LAURINO GAETANO Repertorio 44440 del 29/06/1994

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 138 del 05/02/1998
  2. Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017
  3. Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
  
4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997
  1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2004 - Registro Particolare 8374 Registro Generale 29449  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI  
Repertorio 50932/2003 del  
15/04/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
  
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019
  
7. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997
  
8. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630



Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 138 del 1998

9. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733  
Registro Generale 21310

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11519 del 2007

## VII. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dai colloqui con gli uffici preposti dell'ufficio tecnico del comune di Carlentini, ufficio edilizia privata ed ufficio condono edilizio, nessuna documentazione risulta mai essere stata presentata con le titolarità riportate nei documenti ipocatastali e con quelli probabili indicati nella localizzazione territoriale dell'immobile. Trattandosi di immobili rurali all'esterno del centro abitato, facilmente identificabili dalla tipologia costruttiva e dai materiali impiegati, ai sensi della L. 765/1967 possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico. Dal punto di vista catastale l'immobile identificato al NCT di carlentini (SR) fg 48 plla 7 e l'immobile annotato al NCT di carlentini (SR) fg 48 plla 250, risulta essere privi di planimetria catastale poiché censiti come fabbricati rurali.

## VIII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Per la regolarizzazione occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'immobile al NCEU fg 48 p.lla 7 e p.lla 250 nonché l'immobile interno all'area di corte della p.lla 7.

I **costi per la regolarizzazione** sono quantificati a seguire:

	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
catastale	Spese amministrative fg 48 p.lla 7	€ 250,00	€ 250,00
	Spese amministrative fg 48 p.lla 7 loc tecnico	€ 900,00	€ 900,00
	Spese amministrative fg 48 p.lla 250	€ 50,00	€ 50,00
	Spese tecniche fg 48 p.lla 250	€ 700,00	€ 888,16
			€ 0,00
			€ 0,00
			€ 2.088,16



## **IX. Attestazioni energetiche**

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato.

Il DM 26/06/2005 ha introdotto alcune tipologie di edifici esclusi dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica ovvero gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo).

Alla luce di quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha redatto tale attestazione.



## Valutazione Lotto 4/a

### X. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell’immobile

Si identifica un *valore unitario* di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i *coefficienti* relativi alla **zona** verranno indicati con  $\alpha_i$  mentre quelli relativi all’**edificio**  $\beta_i$  ed all’**unità** nel suo intrinseco  $\gamma_i$ . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il *coefficiente globale (CG)*, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€/m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il *valore dell’immobile*

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$

Facendo riferimento all’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per magazzini e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell’anno 2021, il valore medio è di 270 €/m<sup>2</sup> (Immagine 4).





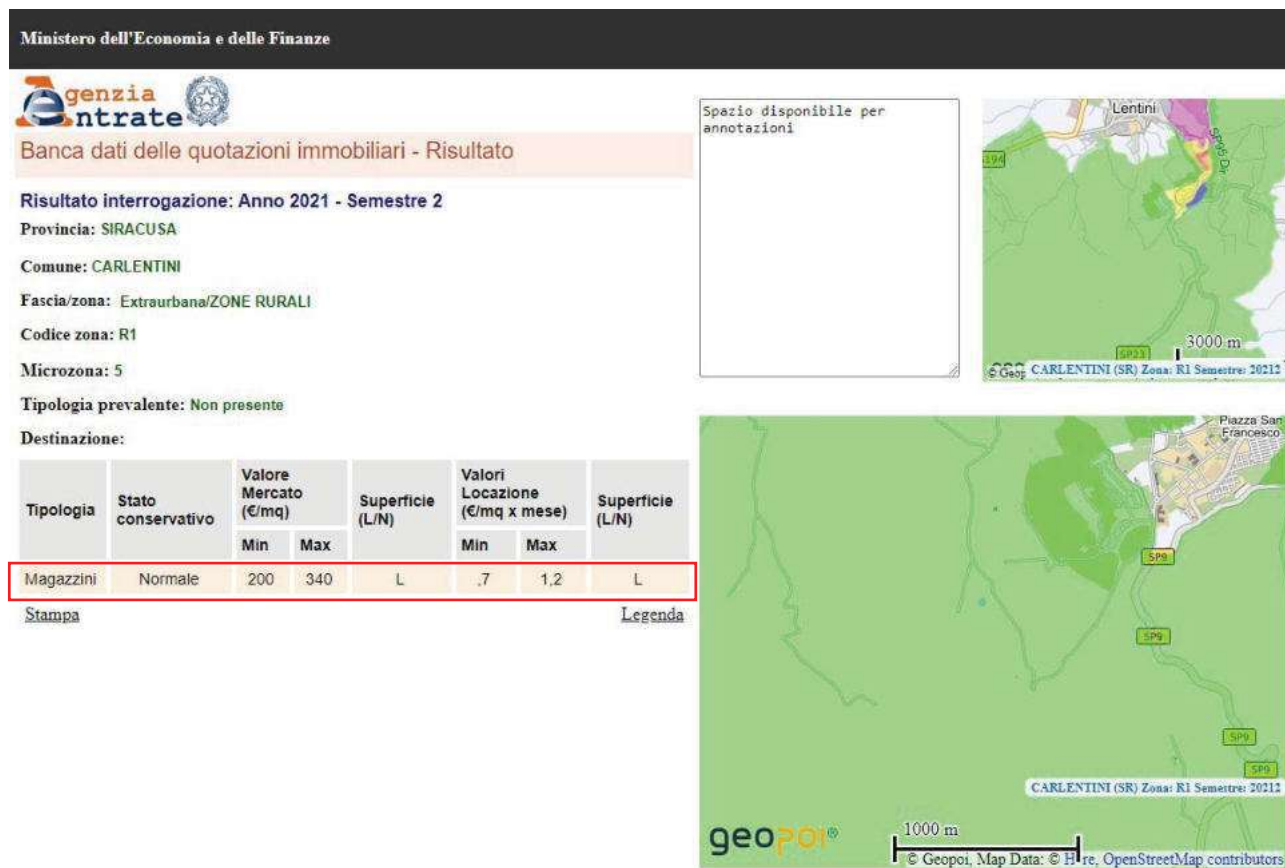


Immagine 19: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Per il lotto 4 ovvero per la stalla il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria a:

VAL MEDIO RIF stalla	200,00 €/m <sup>2</sup>
----------------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le stalla	152,71 m <sup>2</sup>
---------------------------	-----------------------

determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VALORE STALLA (regolare)	30542,00 €
--------------------------	------------



Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima  $V_m$  si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b/r$$

dove

$R_b$  = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

$r$  = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile stalla	180,00 €/mese
-----------------------	---------------

quindi:

Canone annuale stalla	2.160,00 €/anno
-----------------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	1.620,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 6% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	27.000,00 €
----------------------------	-------------

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	30.542,00 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	27.000,00 €
	VALORE MEDIO	28.771,00 €

Per i depositi invece il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria a:

VAL MEDIO RIF deposito	180,00 €/m <sup>2</sup>
------------------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le depositi	174,47 m <sup>2</sup>
-----------------------------	-----------------------



determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VALORE DEPOSITI (regolare)	31404,60 €
----------------------------	------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima  $V_m$  si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b/r$$

dove

$R_b$  = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

$r$  = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile depositi	190,00 €/mese
-------------------------	---------------

quindi:

Canone annuale depositi	2.280,00 €/anno
-------------------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	1.710,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 6% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	28.500,00 €
----------------------------	-------------

Per i depositi occorre considerare i costi di regolarizzazione pari a:

	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)	
catastale	Spese amministrative fg 48 p.IIa 7	€ 250,00	€ 250,00	
	Spese amministrative fg 48 p.IIa 7 loc tecnico	€ 900,00	€ 900,00	
	Spese amministrative fg 48 p.IIa 250	€ 50,00	€ 50,00	
	Spese tecniche fg 48 p.IIa 250	€ 700,00	€ 888,16	
			€ 0,00	€ 0,00
				€ 0,00
			€ 2.088,16	

Determinando il nuovo valore di stima pari a:

VALORE IMMOBILE (non regolare)	26.411,84 €
--------------------------------	-------------



Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

nin regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	29.316,44 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	26.411,84 €
	VALORE MEDIO	27.864,14 €



## Valutazione Lotto 4/b

### XI. Valutazione del bene

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, in base alla sua destinazione urbanistica, si è proceduto inizialmente a ricercare i dati “Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2011” disponibile all’indirizzo

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/?page=schedefabbricatieterreni> che per il territorio di Lentini, terreni tipo Agrumeto, risulta assegnare un Valore Agricolo di 38500,00 (€/Ha) ovvero 3,85 €/mq, valore oramai poco allineato all’attuale mercato.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. - del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3000,00							
BOSCO D' ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					5500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Dal confronto delle caratteristiche del fondo con quelle di terreni affini a quello di cui trattasi ed aventi la stessa destinazione urbanistica, se ne deduce che il valore che allo stato attuale si può attribuire al fondo equivale al valore venale, ovvero, a quel valore che l’immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita ovvero un valore medio a metro quadro pari a 0,40 €/mq.

Nel caso specifico, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili quali:

- 1) posizione prossima al centro abitato che rende l’area di diretto utilizzo;
- 2) fondo in assenza di pendenza;
- 3) presenza di impianto di irrigazione e dotazione idrica;
- 4) viabilità interna

si è ritenuto plausibile attribuire un coefficiente deprezzativo determinando, con adeguato grado di sicurezza, il valore al metro quadro del fondo in esame.

Il valore di riferimento che l’Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell’offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria quindi a:



VAL CORRETTO	0,35 €/m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------

che moltiplicato per il valore della superficie rilevata

Superficie Comm.le	769.019,00 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima:

VALORE IMMOBILE	269.156,65 €
-----------------	--------------

Com'è noto, la superficie nominale catastale riportata nella visura catastale può non coincidere necessariamente né con la superficie reale, cioè quella effettivamente rilevabile in campagna, né con la superficie grafica, cioè quella misurabile sull'estratto di mappa. Ma ciò non significa che "non rappresenta la reale situazione dei luoghi". A parte le procedure stabilite dall'Agenzia del Territorio nel caso in cui emergano discordanze tra le superfici nominali e quelle reali, a seconda che tali discordanze superino o meno una soglia del 20% (cfr. Circ. MinFin 30/10/1989 n. 5), sotto il profilo di stima questa particolare discrasia tecnica non è causa di illegittimità della procedura, occorre quindi che i contorni dell'area frazionata corrispondano a quelli previsti nella parte grafica, cioè che non sia stata rappresentata una porzione di territorio effettivamente diversa da quella indicata in EDM.



## Valutazione complessiva Lotto 4

### XII. Divisibilità dei beni

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

- Lotto4/a

- [REDACTED]

Quota pari a 1/1	56.635,14 €
------------------	-------------

- Lotto4/b

- [REDACTED]

Quota pari a 1/1	269.156,65 €
------------------	--------------

- Lotto4 (fabbricati più terreno)

Valore totale lotto	325.791,79 €
---------------------	--------------

Seppure trattandosi di beni divisibile in natura, in ragione della possibilità di proprietà esclusiva, si ribadisce la scelta della indivisibilità dello stesso; oltretutto tenendo conto dell'estensione globale dell'appezzamento, un eventuale frazionamento del bene lo renderebbe poco funzionale diminuendone, di conseguenza, il valore di mercato.

Altro aspetto fondamentale per cui un ulteriore frazionamento potrebbe essere non approvato dagli uffici preposti, risiede nel fatto che il Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed integr. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, aggiornato con il D.Lgs. 27/12/2002, n. 301 al Capo II SANZIONI e nello specifico all' Art. 30 (L) "Lottizzazione abusiva" recita quanto segue:

17. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
18. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il



certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

19. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.  
Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
20. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
21. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
22. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.
23. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
24. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 31, comma 8.
25. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
26. **Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.**





## 8. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA – LOTTO 5

### XIII. Individuazione dei beni

Il lotto 5 è costituito da n.17 terreni e da diversi fabbricati rurali, ubicati in:

<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Carlentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	c.da Scirino Basso		
<b>Numero civico</b>	sn	<b>CAP</b>	96013
<b>Zona</b>	Esterna, agricola		
<b>Latitudine</b>	37.26092N	<b>Longitudine</b>	14.89955E

Nel complesso, detti immobili sono ubicati nella parte più esterna del Comune di Carlentini (Immagine 2) e precisamente nella zona prevalentemente destinata all'agricoltura.

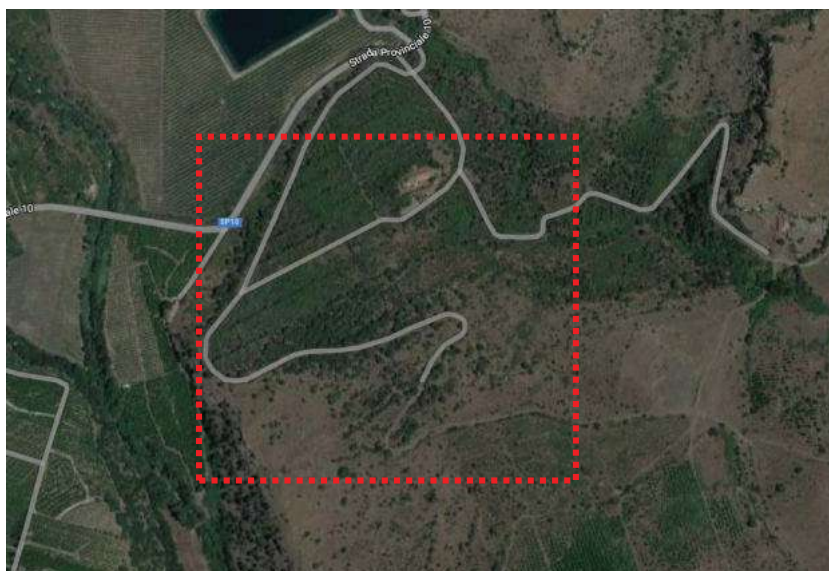
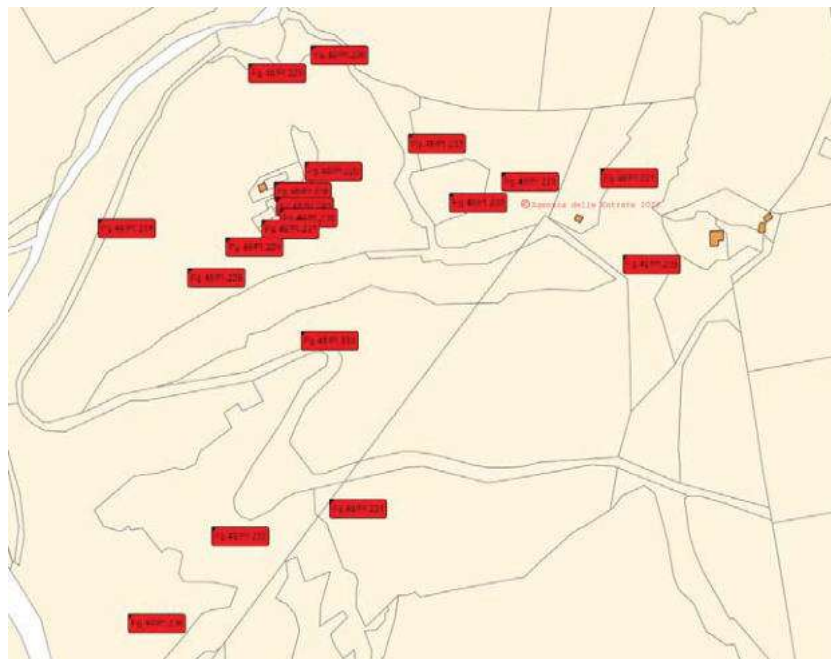


Immagine 20: ripresa aerea google earth

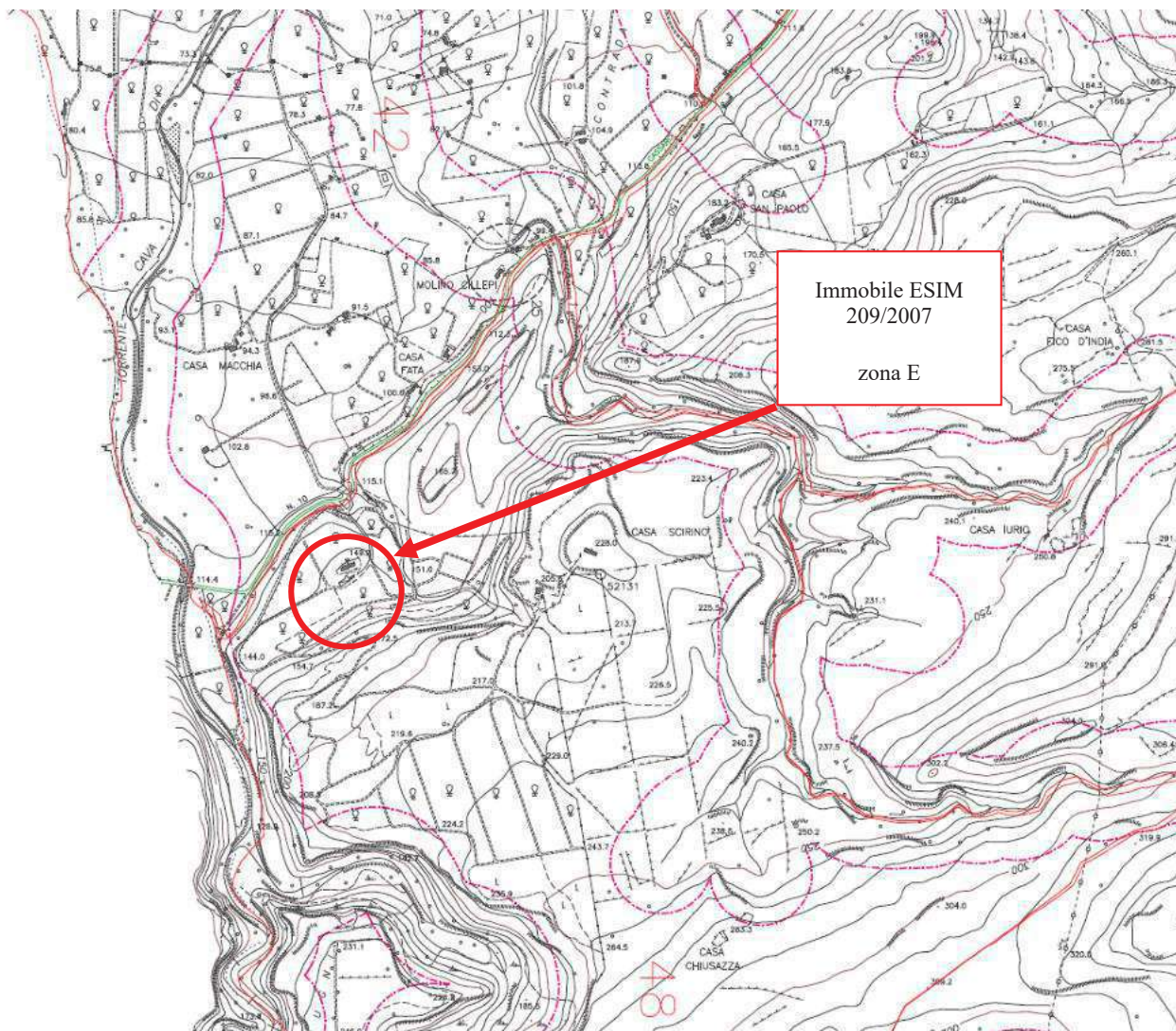




**Immagine 21: EDM di Carlentini (SR) fg 48**

Lo stesso ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **E “ZONE AGRICOLE”**, come meglio indicato in Immagine 3.





**Immagine 22: PRG Comune di Carlentini**

La suddetta zona di Carlentini è normata **dall'art. 29** delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:



ART. 29 - ZONE DEL VERDE AGRICOLO - E  
*(Articolo modificato)*

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni.

Interventi consentiti

- 1 - Edilizia residenziale per uso abitativo.
- 2 - Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
- 3 - Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.
- 4 - Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50 (2 piani f.t.).
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00 (1 piano f.t.).
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite dalla pietra locale, dal legno, dall'acqua e dal sughero. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n.7 (Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali).



- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0.03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- La residenza dovrà costituire corpo a se stante e risultare separata da tutte le altre attrezzature da una distanza di almeno m. 10.00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dell'art.23 della L.R. n.71/1978 e dalla L.R. n.3/2010.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili).
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali" sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I dislivelli scaturenti dai movimenti di terra necessari per la sistemazione delle aree non possono superare m. 1.50 in più od in meno rispetto al livello naturale del terreno; gli eventuali muri di sostegno o di contenimento debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono avere una pendenza massima pari al 35% e ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.
- Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.  
Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.
- I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredati di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività."



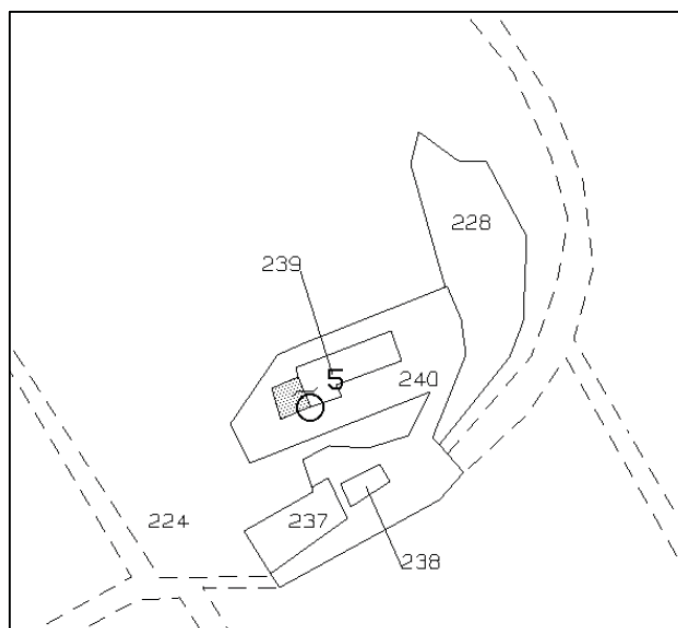
## Descrizione Lotto 5/a – Fabbricati rurali

### I. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'unità immobiliare trae accesso direttamente dallo spiazzo antistante l'agrumeto, mediante una Stradella di collegamento non asfaltata; proprio per quest'ultimo motivo, l'accesso non è agevole.

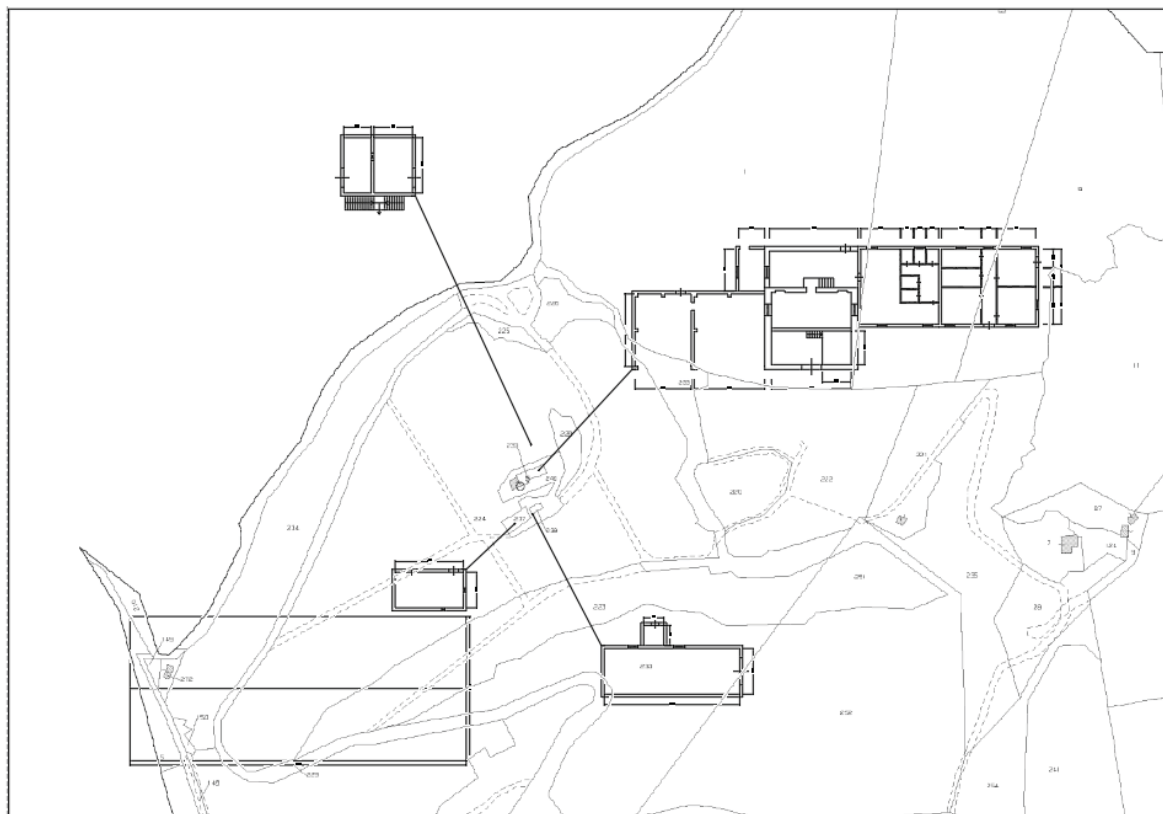
<b>Lotto</b>	5/a		
<b>Regione</b>	Sicilia		
<b>Comune:</b>	Carlentini	<b>Provincia</b>	Siracusa
<b>Via</b>	c.da Scirino Alto		
<b>Numero civico</b>	Sn	<b>CAP</b>	96013
<b>Zona</b>	Esterna, agricola		
<b>Latitudine</b>	37.2307	<b>Longitudine</b>	14.93773

Il primo immobile è censito, nella sua interezza, al NCEU di Carlentini (SR) al foglio 48 p.lla 237, 238, 239 e 240.



**Immagine 23 fg 48**





Descrizione delle p.lle:

- La P.lla 237 è una vasca interrata per la raccolta delle acque ad uso irriguo con adiacente un locale ove sono installate le attrezzature e le pompe per il sollevamento; lo stato di conservazione è discreto, la copertura è con lastre di cemento ondulate e la struttura del locale tecnico è di tipo portante in blocchi di tufo arenari.
- La p.lla 238 è un locale rettangolare adibito a deposito, con porta carrai, copertura parzialmente crollata e privo di ogni rifinitura. Sul lato Nord inoltre vi è un piccolo vano aderente, in muratura portante, adibito a locale tecnico.
- La p.lla 239 ha rappresentazione grafica degli immobili che vi ricadono ma non ha la corretta indicazione al NCEU: al suo interno vi sono differenti locali, in ordine da Ovest ad Est vi sono due fienili, un vano magazzino sul lato Nord e sul lato Sud (questo compreso di soppalco), un locale adibito a spogliatoio e servizi per gli operai ed infine sul lato Est una casa per custode.
- Sulla p.lla 224 seppur non indicata né sulle mappe né nella precedente relazione di CTU, insiste un fabbricato adibito a magazzino, dalla pianta rettangolare e raggiungibile da una scala in blocchi di tufo, aderente alla Stradella principale.

In generale tutti gli immobili si presentano in cattivo stato di conservazione, gli infissi esterni sono in legno così come quelli esterni; i pavimenti sono in scagliette di marmo e le pareti sono



rivestite con intonaco civile per interni. I servizi sono di scarsa qualità ed soprattutto appaiono danneggiati e vandalizzati.

In Nel dettaglio le superfici utili<sup>5</sup> (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m <sup>2</sup> ]	Sup. coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. pertinenze [m <sup>2</sup> ]
<b>fg 48 p.lla 237</b>				
vasca	525,00	525,00	-	-
locale tecnico	26,27	26,27	-	-
<b>fg 48 p.lla 238</b>				
deposito	71,38	71,38	-	-
<b>fg 48 p.lla 239</b>				
depositi	105,03	105,03	-	-
fienile	103,14	103,14	-	-
casa	134,56	134,56	-	-
<b>fg 48 p.lla da censire</b>				
deposito	39,38	39,38	-	-
sup tot	<b>622,65</b>	622,65	0,00	0,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

<sup>5</sup> Per una migliore comprensione della denominazione dei vani, si rimanda alle planimetrie





Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attidi (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portidi e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale ragguagliata in superficie commerciale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

	Descrizione	Piano	Sup. Netta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Lorda pertinenze [m <sup>2</sup> ]	Coeff.	Sup. Comm.le [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le scoperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. Comm.le pertinenze [m <sup>2</sup> ]
p.lla 237	vasca	PT	525,00	-	-	525,00	0,25	131,25	-	-	131,25
	loc tecnico	PT	26,27	-	-	33,11	0,40	13,24	-	-	13,24
p.lla 238	deposito	PT	71,38	-	-	85,12	0,40	34,05	-	-	34,05
	deposito	PT	105,03	-	-	138,11	0,40	55,24	-	-	55,24
fienile	103,14		-	-	112,47	0,40	44,99	-	-	44,99	
casa	134,56		157,92	-	-	-	1,00	157,92	157,92	-	-
p.lla	deposito	PT	39,38	-	-	49,21	0,40	19,68	-	-	19,68
	<b>Sup. Totale Σ</b>		<b>1004,76</b>	<b>157,92</b>	<b>0,00</b>	<b>943,02</b>		<b>456,38</b>	157,92	0,00	298,46

In definitiva:



456,38 (sup lorda 1100,94 mq)		
Totale m <sup>2</sup> comm. <b>coperta</b> 157,92 (sup lorda 157,92 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>scoperta</b> 0,00 (sup lorda 0,00 mq)	Totale m <sup>2</sup> comm. <b>pertinenze</b> 298,46 (sup lorda 943,02 mq)



**Foto 44: ingresso casa custode**





**Foto 45: vano casa custode**





Foto 46 vano cucina casa custode





**Foto 47 vano wc custode**



**Foto 48 facciata Est casa custode**





**Foto 49 facciata sud casa custode**



**Foto 50 soppalco deposito**





**Foto 51 locale deposito carburante lato Sud**



**Foto 52 ingresso deposito carburante lato Sud**





**Foto 53 fienile**



**Foto 54 fienile**



**Foto 55 fienile**







**Foto 56 lato Nord finile**



**Foto 57 lato nord finile**





**Foto 58 lato nord casa custode**



**Foto 59 lato nord casa custode**



**Foto 60 deposito lato nord**





**Foto 61 servizi per gli operai**



**Foto 62 servizi per gli operai**



**Foto 63 servizi per gli operai**





**Foto 64 servizi per gli operai**



**Foto 65 servizi per gli operai**





**Foto 66 locale tecnico plla 237**



**Foto 67 locale tecnico plla 237**





**Foto 68 deposito plla 238**



**Foto 69 deposito plla 238**





**Foto 70 locale vasca plla 237**



**Foto 71 locale vasca plla 237**



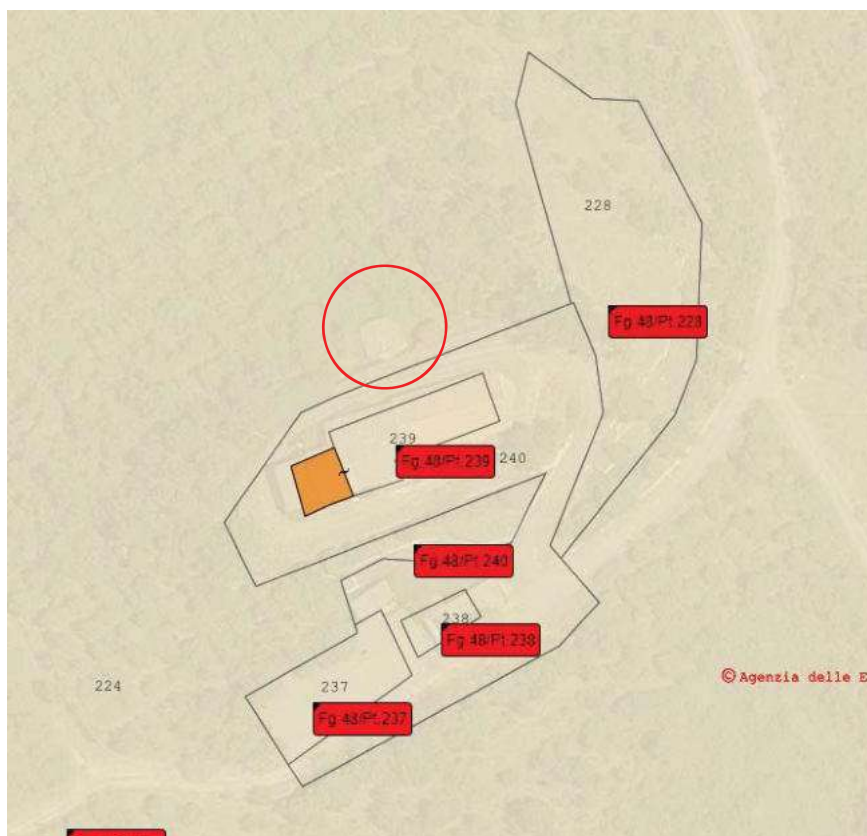
**Foto 72 locale vasca plla 237**





**Foto 73 deposito no censito**

Nei terreni oggetto di stima ed in particolare all'interno della p.lla 7 insiste il fabbricato non censito ed indicato nell'immagine successiva: al fine di poterlo regolarizzare occorre presentare tipo mappale e successivamente con procedura DOCFA relativa planimetria catastale.



**Figura 26: immobili all'interno della p.lla 190**

In passato i fabbricati rurali erano censiti esclusivamente nel Catasto Terreni, proprio perché considerati pertinenze dei terreni agricoli su cui sorgevano, e pertanto privi di autonoma capacità reddituale. Ciò aveva dato luogo a molti problemi in relazione a quei fabbricati che perdevano i





requisiti di ruralità, perché non più utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola. Il caso più frequente è quello della cascina venduta dall'agricoltore a un soggetto che la utilizza come seconda casa.

In seguito, la legge ha introdotto l'obbligo di censire i fabbricati rurali al catasto fabbricati, con le stesse modalità previste per le costruzioni urbane. Dopo numerosi rinvii, il termine per l'accatastamento di tutti i fabbricati rurali esistenti è scaduto il 30 settembre 2012. Entro tale data dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati tutti i fabbricati rurali che ancora risultavano iscritti solo al catasto terreni, con conseguente attribuzione della rendita catastale. Contemporaneamente poteva essere presentata un'autocertificazione del proprietario relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità, con la procedura prevista dal decreto del Ministero dell'Economia del 26 luglio 2012 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/T/2012. Dopo vari ondeggiamenti, la legge ha stabilito che i fabbricati rurali vengono iscritti in catasto secondo le qualità e classi ordinarie, in base alle caratteristiche dell'immobile, e non necessariamente nelle categorie D/10 e A/6, come previsto in precedenza. La sussistenza dei requisiti di ruralità risulta nella banca dati catastale mediante apposizione della specifica annotazione, ed è riscontrabile anche nella relativa visura.

La presentazione della dichiarazione relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità entro il termine del 30 settembre 2012 consentiva di qualificare il fabbricato come rurale ai fini fiscali, ai fini dell'applicazione delle specifiche agevolazioni.

Per i fabbricati che acquisiscono i requisiti di ruralità a partire dal 1° ottobre 2012, è la dichiarazione di sussistenza dei requisiti di ruralità deve essere presentata entro 30 giorni, con la stessa procedura, e ad essa consegue l'apposizione dell'annotazione nella banca dati catastale. Ciò è possibile anche per i fabbricati rurali per i quali i requisiti di ruralità erano già presenti al 30 settembre 2012, ma il mancato rispetto del termine comporta l'inapplicabilità delle agevolazioni relative all'Imu 2012 e all'Ici per i cinque anni precedenti. La dichiarazione di ruralità produce dunque effetti solo dal momento in cui viene apposta l'annotazione in catasto.

Fra gli altri, devono essere dichiarati al Catasto dei Fabbricati le costruzioni ancora censite al Catasto dei Terreni con le seguenti destinazioni:

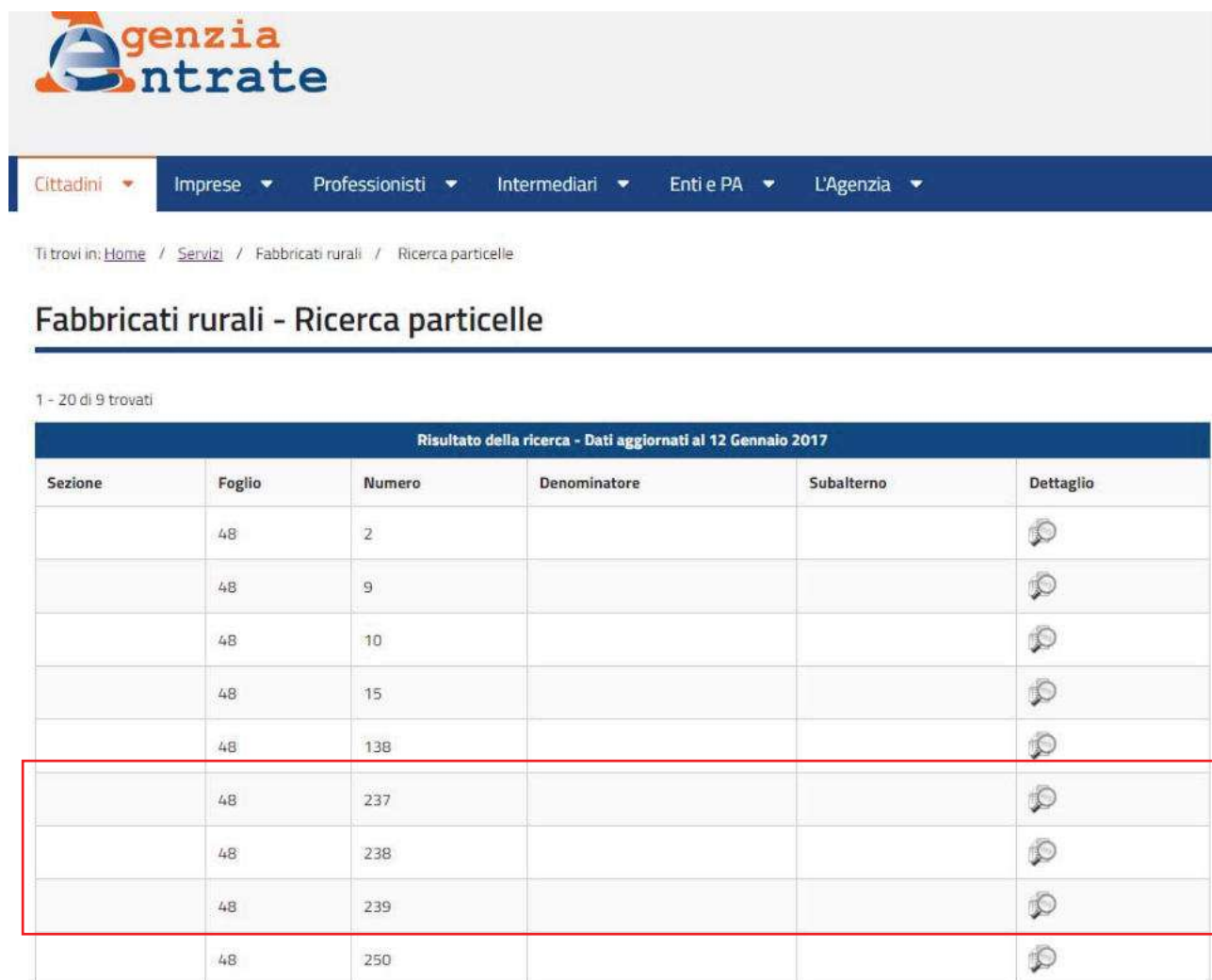
- i. Fabbricato promiscuo***
- ii. Fabbricato rurale***
- iii. Fabbricato rurale diviso in subalterni***
- iv. Porzione da accertare di fabbricato rurale***
- v. Porzione di fabbricato rurale***
- vi. Porzione rurale di fabbricato promiscuo***

In caso di omessa dichiarazione, qualora il Comune non abbia già chiesto agli intestatari catastali di presentare la dichiarazione di aggiornamento, gli Uffici provinciali - Territorio avviano l'accertamento e quando verificano che il soggetto obbligato è inadempiente, procedono alla



regolarizzazione catastale dell'immobile con oneri a carico del soggetto stesso, applicando le sanzioni previste dalla legge.

Dall'apposito servizio dell'Agenzia delle Entrate è possibile verificare se i fabbricati rurali sono stati oggetto di accertamento da parte dell'ufficio stesso:



The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there is a navigation menu with options: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below the menu, a breadcrumb trail reads: Ti trovi in: Home / Servizi / Fabbricati rurali / Ricerca particelle. The main heading is "Fabbricati rurali - Ricerca particelle". Below this, it indicates "1 - 20 di 9 trovati". A table titled "Risultato della ricerca - Dati aggiornati al 12 Gennaio 2017" displays the search results. The table has six columns: Sezione, Foglio, Numero, Denominatore, Subalterno, and Dettaglio. The data rows are as follows:

Sezione	Foglio	Numero	Denominatore	Subalterno	Dettaglio
	48	2			
	48	9			
	48	10			
	48	15			
	48	138			
	48	237			
	48	238			
	48	239			
	48	250			



## Descrizione Lotto 5/b – Terreni

### II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni: lotto 5/b

Il presente lotto è costituito da terreni siti in c.da Scirino Basso nel Comune di Carlentini raggiungibili dalla strada provinciale 10. In ordine sono meglio identificati in:

1. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 220, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 5.564 mq;
2. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 221, qualità uliveto e pascolo, superficie catastale di 9.227 mq;
3. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 222, qualità agrumeto e pascolo arborato, superficie catastale di 25.519 mq;
4. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 223, qualità uliveto e pascolo, superficie catastale di 27.225 mq;
5. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 224, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 105.133 mq;
6. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 225, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 1.160 mq;
7. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 226, qualità fico india e pascolo, superficie catastale di 2.743 mq;
8. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 228, qualità uliveto e pascolo, superficie catastale di 1.621 mq;
9. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 229, qualità uliveto, pascolo e pascolo arborato, superficie catastale di 21.759 mq;
10. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 230, qualità pascolo, superficie catastale di 34.997 mq;
11. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 231, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 982 mq;
12. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 232, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 40.416 mq;
13. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 233, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 11.360 mq;
14. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 234, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 25.920 mq;
15. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 235, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 26.400 mq;
16. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 236, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 80.726 mq;



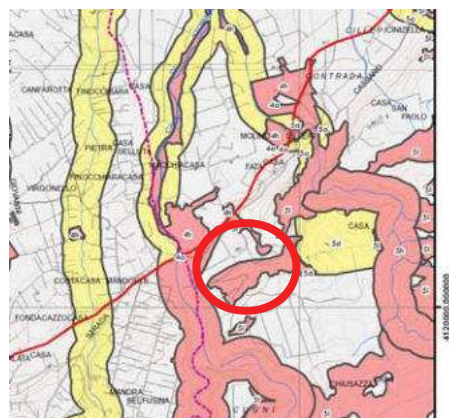
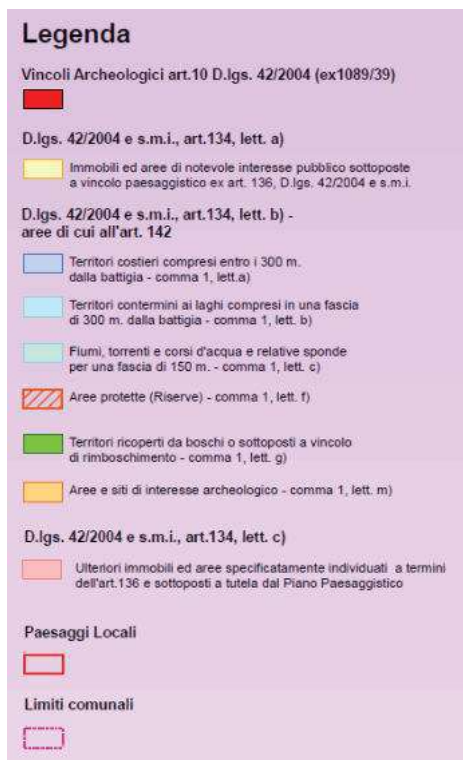
17. Terreno agricolo NCT di Carlentini (SR) fg 48 p.la 237, qualità uliveto e pascolo arborato, superficie catastale di 479 mq;

Dal confronto delle riprese aeree di Google Maps e la mappa del foglio 48 del NCEU di Carlentini (SR) nonché il sopralluogo effettuato, non è possibile riscontrare la corrispondenza di sagoma delle particelle poiché privi di confini materializzati.

Gli stessi ricadono, come meglio indicato nel paragrafo 4 “REDAZIONE SEZIONI DI STIMA” nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E “ZONE DEL VERDE AGRICOLO”.







Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone E del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto dell'art.29 (par. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA, I. Individuazione dei beni pag 10);
- **carattere paesaggistico/archeologico** dovuto all'ubicazione dei terreni all'interno delle zone del "Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012";
- **carattere condominiale** quello dovuto alla gestione e manutenzione delle parti comuni ovvero il cancello di ingresso e la stradella interna.

## V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 55):

### - Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/1994 - Registro Particolare 1276 Registro Generale 10881  
Pubblico ufficiale LAURINO GAETANO Repertorio 44439 del 29/06/1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 138 del 05/02/1998
  2. Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017
  3. Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
  
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997
  
6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 138 del 1998



7. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976  
Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997
  
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2019 - Registro Particolare 4452 Registro Generale 5483  
Pubblico ufficiale CATANIA Repertorio 43189/88888 del 07/03/2019  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
  
9. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733 Registro Generale 21310  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11519 del 2007

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile che saranno cancellate**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/1994 - Registro Particolare 1276 Registro Generale 10881  
Pubblico ufficiale LAURINO GAETANO Repertorio 44439 del 29/06/1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 1285 Registro Generale 13018  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 138 del 05/02/1998
  2. Iscrizione n. 1909 del 04/09/2017
  3. Iscrizione n. 2040 del 21/09/2017
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1998 - Registro Particolare 138 Registro Generale 1435  
Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997





IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1946 del 12/09/2017

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2007 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 18107

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1782 del 25/06/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 16733 del 28/11/2019

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2017 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 13355

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2017 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 13630

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217 del 11/09/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 138 del 1998

7. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2040 Registro Generale 13976

Pubblico ufficiale NOTAIO CARUSO GUIDO Repertorio 3217/1997 del 11/09/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 1997

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2019 - Registro Particolare 4452 Registro Generale 5483

Pubblico ufficiale CATANIA Repertorio 43189/88888 del 07/03/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



9. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2019 - Registro Particolare 16733  
Registro Generale 21310  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 25/06/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11519 del 2007

## **VI. Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dai colloqui con gli uffici preposti dell'ufficio tecnico del comune di Carlentini, ufficio edilizia privata ed ufficio condono edilizio, nessuna documentazione risulta mai essere stata presentata con le titolarità riportate nei documenti ipocatastali e con quelli probabili indicati nella localizzazione territoriale dell'immobile. Trattandosi di immobili rurali all'esterno del centro abitato, facilmente identificabili dalla tipologia costruttiva e dai materiali impiegati, ai sensi della L. 765/1967 possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico. Dal punto di vista catastale tutti gli immobili risultano essere privi di planimetria catastale poiché censiti come fabbricati rurali.

## **VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche**

Per la regolarizzazione occorre procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'immobile al NCEU fg 48 p.lla 7 e p.lla 250 nonché l'immobile interno all'area di corte della p.lla 7.

I costi per la regolarizzazione sono quantificati a seguire:

	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
catastale	Spese amministrative DOCFA	€ 250,00	€ 317,20
	Spese tecniche DOCFA	€ 1.500,00	€ 1.903,20
			€ 0,00
			€ 2.220,40

## **VIII. Attestazioni energetiche**

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;



- da interrogazione del “CEFA - Catasto energetico fabbricati” della Regione Sicilia, per i dati catastali dell’immobile non è rilasciabile alcun attestato.

Il DM 26/06/2005 ha introdotto alcune tipologie di edifici esclusi dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica ovvero gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo).

Alla luce di quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha redatto tale attestazione poiché gli immobili non sono correttamente identificati al NCEU.



## Valutazione Lotto 5/a

### IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di “Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO”

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell’immobile

Si identifica un *valore unitario* di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i *coefficienti* relativi alla **zona** verranno indicati con  $\alpha_i$  mentre quelli relativi all’**edificio**  $\beta_i$  ed all’**unità** nel suo intrinseco  $\gamma_i$ . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il *coefficiente globale (CG)*, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] = \text{VAL RIF } [\text{€/m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il *valore dell’immobile*

$$\text{VAL IMMOBILE } [\text{€}] = \text{VAL CORR } [\text{€/m}^2] \times \text{SUP COMM } [\text{m}^2]$$

Facendo riferimento all’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per magazzini e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell’anno 2021, il valore medio è di 270 €/m<sup>2</sup>.



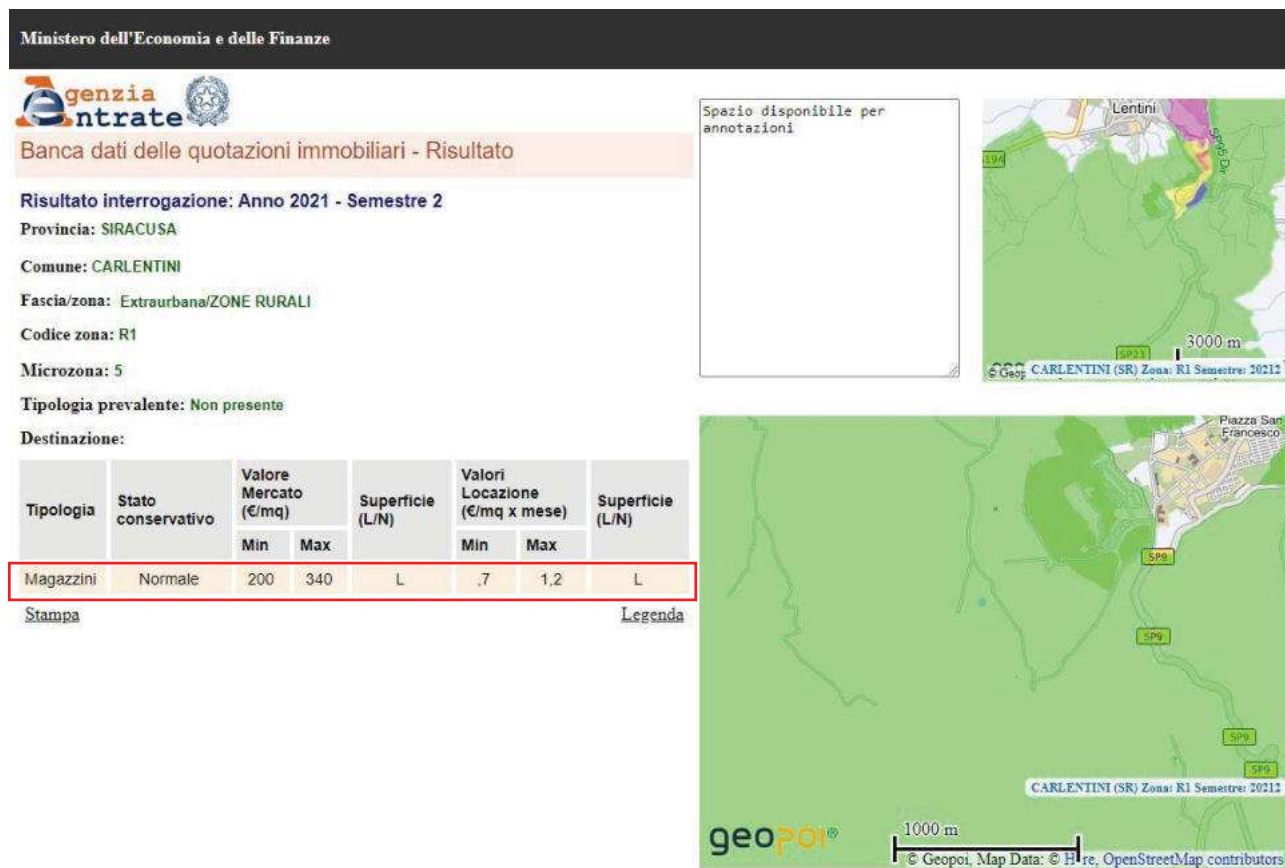


Immagine 24: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. Per il lotto 5/a il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria a:

VAL MEDIO RIF	220,00 €/m <sup>2</sup>
---------------	-------------------------

che moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le lotto 5/a	456,38 m <sup>2</sup>
------------------------------	-----------------------

determina il Valore Stimato dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	23.762,18 €
----------------------------	-------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla stima per capitalizzazione del reddito riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.



Il valore di mercato del bene oggetto di stima  $V_m$  si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b/r$$

dove

$R_b$  = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

$r$  = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile comprensorio	700,00 €/mese
-----------------------------	---------------

quindi:

Canone annuale comprensorio	8.400,00 €/anno
-----------------------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	6.300,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 6% si ha:

VALORE IMMOBILE (non regolare)	105.000,00 €
--------------------------------	--------------

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	100.403,16 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	105.000,00 €
	VALORE MEDIO	102.701,58 €

Agli importi precedenti occorre detrarre i costi per la regolarizzazione pari a:

catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
		Spese amministrative fg 48 p.Ila da censire	€ 500,00
	Spese tecniche fg 48 p.Ila da censire	€ 1.200,00	€ 1.200,00
			€ 0,00
	Spese amministrative DOCFA fabb rurali	€ 250,00	€ 317,20
	Spese tecniche DOCFA fabbr rurali	€ 1.500,00	€ 1.903,20
			€ 0,00
			€ 3.920,40

Per cui il nuovo valore ricalcolato sarà pari a :

nin regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	96.482,76 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	101.079,60 €
	VALORE MEDIO	98.781,18 €



## Valutazione Lotto 5/b

### X. Valutazione del bene

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, in base alla sua destinazione urbanistica, si è proceduto inizialmente a ricercare i dati “Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2011” disponibile all’indirizzo

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/?page=schedefabbricatieterreni> che per il territorio di Lentini, terreni tipo Agrumeto, risulta assegnare un Valore Agricolo di 38500,00 (€/Ha) ovvero 3,85 €/mq, valore oramai poco allineato all’attuale mercato.

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. - del 27/01/2012

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 ZONA SUD Comuni di: AVOLA, NOTO, PACHINO, ROSOLINI, PORTOPALO DI CAPO PASSERO				REGIONE AGRARIA N°: 4 PIANA DI LENTINI Comuni di: LENTINI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	32000,00				38500,00	SI	SI	
BOSCO CEDUO	3000,00							
BOSCO D' ALTO FUSTO	3800,00				3800,00			
CANNETO	7000,00				7000,00			
CARRUBETO	6500,00							
CHIUSA					5500,00			
FICODINDIETO	4000,00				4500,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2500,00				2500,00			
MANDORLETO	14000,00				9500,00			
ORTO IRRIGUO	27000,00				25000,00			
PASCOLO	3800,00				4000,00			
PASCOLO ARBORATO	4200,00				4200,00			
SEMINATIVO	6500,00	SI	SI		7500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6800,00				7000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000,00				16500,00			

Dal confronto delle caratteristiche del fondo con quelle di terreni affini a quello di cui trattasi ed aventi la stessa destinazione urbanistica, se ne deduce che il valore che allo stato attuale si può attribuire al fondo equivale al valore venale, ovvero, a quel valore che l’immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita ovvero un valore medio a metro quadro pari a 0,40 €/mq.

Nel caso specifico, in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili quali:

- 1) posizione prossima al centro abitato che rende l’area di diretto utilizzo;
- 2) fondo in assenza di pendenza;
- 3) presenza di impianto di irrigazione e dotazione idrica;
- 4) viabilità interna

si è ritenuto plausibile attribuire un coefficiente deprezzativo determinando, con adeguato grado di sicurezza, il valore al metro quadro del fondo in esame pari a 0,20 €/mq.

Il valore di riferimento che l’Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell’offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è paria quindi a:



VAL CORRETTO	0,30 €/m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------

che moltiplicato per il valore della superficie rilevata

Superficie Comm.le	421.231,00 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima:

VALORE IMMOBILE	126.369,30 €
-----------------	--------------

Com'è noto, la superficie nominale catastale riportata nella visura catastale può non coincidere necessariamente né con la superficie reale, cioè quella effettivamente rilevabile in campagna, né con la superficie grafica, cioè quella misurabile sull'estratto di mappa. Ma ciò non significa che "non rappresenta la reale situazione dei luoghi". A parte le procedure stabilite dall'Agenzia del Territorio nel caso in cui emergano discordanze tra le superfici nominali e quelle reali, a seconda che tali discordanze superino o meno una soglia del 20% (cfr. Circ. MinFin 30/10/1989 n. 5), sotto il profilo di stima questa particolare discrasia tecnica non è causa di illegittimità della procedura, occorre quindi che i contorni dell'area frazionata corrispondano a quelli previsti nella parte grafica, cioè che non sia stata rappresentata una porzione di territorio effettivamente diversa da quella indicata in EDM.





## Valutazione complessiva Lotto 5

### XI. Divisibilità dei beni

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura, in ragione della metà indivisa, il valore di stima in precedenza determinato viene così ripartito tra le parti:

- Lotto5/a

- [REDACTED]

Quota pari a 1/1

98.781,18 €

- Lotto5/b

- [REDACTED]

Quota pari a 1/1

126.369,30 €

- Lotto5 (fabbricati più terreno)

Valore totale lotto

225.150,48 €

Seppure trattandosi di beni divisibile in natura, in ragione della possibilità di proprietà esclusiva, si ribadisce la scelta della indivisibilità dello stesso; oltretutto tenendo conto dell'estensione globale dell'appezzamento, un eventuale frazionamento del bene lo renderebbe poco funzionale diminuendone, di conseguenza, il valore di mercato.

Altro aspetto fondamentale per cui un ulteriore frazionamento potrebbe essere non approvato dagli uffici preposti, risiede nel fatto che il Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed integr. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, aggiornato con il D.Lgs. 27/12/2002, n. 301 al Capo II SANZIONI e nello specifico all' Art. 30 (L) "Lottizzazione abusiva" recita quanto segue:

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il



certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.  
Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.
7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 31, comma 8.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
- 10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.**



## 9. ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo

Allegato 2: relazione notarile

Allegato 3: visura catastale

Allegato 4: visura catastale

Allegato 5: visura catastale

Allegato 6: visura catastale

Allegato 7: visura catastale

Allegato 8: visura catastale

Allegato 9: visura catastale

Allegato 10: visura catastale

Allegato 11: visura catastale

Allegato 12: visura catastale

Allegato 13: visura catastale

Allegato 14: visura catastale

Allegato 15: visura catastale

Allegato 16: visura catastale

Allegato 17: visura catastale

Allegato 18: visura catastale

Allegato 19: visura catastale

Allegato 20: visura catastale

Allegato 21: visura catastale

Allegato 22: visura catastale

Allegato 23: visura catastale

Allegato 24: visura catastale

Allegato 25: visura catastale

Allegato 26: visura catastale

Allegato 27: visura catastale

Allegato 28: visura catastale

Allegato 29: visura catastale

Allegato 30: visura catastale

Allegato 31: visura catastale

Allegato 32: visura catastale

Allegato 33: visura catastale

Allegato 34: visura catastale

Allegato 35: visura catastale

Allegato 36: visura catastale

Allegato 37: visura catastale

Allegato 38: visura catastale

Allegato 39: visura catastale

Allegato 40: visura catastale

Allegato 41: visura catastale



Allegato 42: visura catastale  
Allegato 43: visura catastale  
Allegato 44: visura catastale  
Allegato 45: visura catastale  
Allegato 46: visura catastale  
Allegato 47: visura catastale  
Allegato 48: visura catastale  
Allegato 49: visura catastale  
Allegato 50: visura catastale  
Allegato 51: visura catastale  
Allegato 52: visura catastale  
Allegato 53: visura catastale  
Allegato 54: visura catastale  
Allegato 55 visure ipotecarie  
Allegato 56 planimetria catastale immobile rappis  
Allegato 57 rilievi immobili  
Allegato 58 estratti di mappa catastali  
Allegato 59 planimetria catastale immobile Francofonte piano primo  
Allegato 60 planimetria catastale immobile Francofonte piano terra  
Allegato 61 visura ape  
Allegato 62: ape  
Allegato 63: ricevuta invio alle parti  
Allegato 64: lettera di accompagnamento



## GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che le unità immobiliari site a Carlentini (SR) c.da Ciacche sn, meglio censite in catasto al Fg 32 particella n. 224, 228, 348 e 349 hanno, salvo elementi a lui sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di

- Lotto1 (fabbricati più terreno)

Valore totale lotto1	129.542,65 €
----------------------	--------------

- Lotto 2

Quota pari a 1/1	93.951,00 €
------------------	-------------

- Lotto3

Quota pari a 1/1	117.154,97 €
------------------	--------------

- Lotto4

Valore totale lotto	325.791,79 €
---------------------	--------------

- Lotto5

Valore totale lotto	225.150,48 €
---------------------	--------------

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 189 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati al paragrafo di pag. 187

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lentini, 15/11/2022

(Luogo e data)

L'ESPERTO  
(Ing. Ciro VECCHIO)  
DOTT. ING.  
CIRO  
VECCHIO  
N. 2097  
SIRACUSA