

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 58/2011

promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., creditore

contro [REDACTED] debitore

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

QUESITO DEL 08/07/2022

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo



INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 08/07/2022	pag 4
Calcolo delle superfici per ciascun immobile	pag 12
Criteri di stima utilizzati e fonti di informazioni utilizzate per la stima	pag 14
Valore per metro quadro, valore complessivo, correzioni e adeguamenti	pag 16
Valore locativo dell'immobile	pag 18
Verifica della necessità e/o obbligo dell'acquisizione dell'APE	pag 19



DETTAGLIO PARTI

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., GIA' MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA	Creditore	92034880523	LA ROCCA IGINO	LRCGNI68H28C351F
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., GIA' MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA	Creditore	92034880523	LIMATOLA ALESSANDRO	LMTLSN70D20F839L
	Debitore		CRISTIANO GIUSEPPE	CRSGPP62A29E532U



PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 58/2011, promossa da Amco - Asset Management Company S.p.A., già MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con sede legale in Napoli (NA), via Santa Brigida n. 39, P. IVA, C.F. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli 05828330638, parte creditrice, rappresentata e difesa dagli avvocati Iginio La Rocca e Alessandro Limatola, contro [REDACTED]

[REDACTED] parte debitrice, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Cristiano, a seguito del richiamo del Giudice per un aggiornamento della stima degli immobili pignorati, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL 08/07/2022

Con ordinanza dell'8 luglio 2022, emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Alessia Romeo, la scrivente è stata richiamata per procedere a un aggiornamento della stima degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio di mappa n. 52 particelle nn. 22, 97, 108, 109, 115, 116, 123 e al foglio di mappa n. 54 particelle nn. 38, 40, 41, 42, 195, 196, 197, 198, 562, 563, 564, 594, 595, 596, 598, 767, 872, 1746, 1748, 45, 46, 47, 1672, 199, 990, 600, 1842, 1843, e al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 54 particelle nn. 562 e 564.

In data 26/10/2022 la sottoscritta ha preso visione di tutti gli immobili pignorati, accompagnata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria.

Prima di rispondere al quesito del Giudice, l'esperto descrive brevemente lo stato di fatto dei terreni pignorati e rimanda a quanto già scritto nella relazione peritale depositata in data 23/03/2022 per l'identificazione dei beni il cui stato non è variato, ovvero dell'abitazione di vani 5,5, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particella n. 564 sub 3 e al Catasto Terreni del citato Comune al foglio n. 54 particella n. 564 con superficie di circa mq 88,00, sita in un edificio con due piani fuori terra; del fabbricato rurale, con un piano fuori terra, censito al Catasto Terreni al foglio n. 54 particella n. 563, con superficie pari a circa mq 54,00; del garage censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particella n. 562 con superficie di mq 38; del



fabbricato rurale con un piano fuori terra, al Catasto Terreni del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particella n. 45, con superficie pari a circa mq 90,00.

Si precisa che è stato preso atto della precedente stima determinata dal CTU, nell'anno 2012, di cui sono stati condivisi i criteri di stima e la divisione del compendio pignorato in due lotti di vendita; che, allo stato attuale, alcuni terreni destinati ad agrumeto sono stati dismessi e risultano privi di impianti d'irrigazione e di piantagioni; che il valore agricolo medio delle coltivazioni è stato attualizzato in funzione delle specifiche richieste di mercato.

I beni pignorati si trovano nel territorio del Comune di Francofonte (SR), a sud est dal centro abitato, distanti tra km 2 e km 4. La proprietà agricola della sig.ra [REDACTED] è servita da stradelle interpoderali e gode del diritto di partecipazione al Consorzio condominiale per l'irrigazione denominato "Belfusina", con sede in Francofonte (SR) che garantisce risorse irrigue sufficienti pari a n. 45-47 ore d'acqua mensili.

I terreni inseriti nel **Lotto n. 1** si trovano in c/da Lingemi, distanti dal centro abitato di Francofonte (SR) circa km 2,00, in prossimità della Strada Provinciale n. 5, e sono raggiungibili dalla Strada Statale n. 194 e dalle Strade Provinciali n. 33 e n. 5. Ai terreni di proprietà della sig.ra [REDACTED] si accede da cancelli posti sulle Strade Provinciali n. 5 e n. 33. I confini tra le particelle pignorate non sono identificabili sul terreno con termini lapidei, lignei o metallici; le recinzioni presenti, costruite in muratura e rete metallica, separano i terreni dalle Strade Provinciali soprascritte.

L'appezzamento di terreno è costituito da più particelle catastali contigue la cui forma complessiva può essere scomposta in aree di forma pressoché quadrangolare o rettangolare. La giacitura è leggermente in pendenza, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche. L'esposizione è ottimale in quanto il terreno beneficia totalmente dell'irraggiamento solare, rispetto ai quattro punti cardinali.

Il Lotto n. 1 comprende:

- una porzione maggiore, non coltivata, di superficie pari a ha 06.34.54 (mq 63.454), corrispondente alla parte identificata catastalmente al foglio n. 52 particelle nn. 108, 115, 116, 123;
- una parte coltivata ad agrumi servita da una struttura serricola e corrispondente alla particella n. 22, con superficie pari a ha 00.65.00 (mq 6.500);



- un'area coltivata ad agrumi corrispondente alla particella n. 109 Porzione AA, di superficie pari a ha 00.66.55 (mq 6.665);
- una porzione destinata a pascolo identificata con la particella n. 109 porzione AB di superficie pari a ha 00.03.45 (mq 345);
- superfici non agricole corrispondente alla particella n. 97 dove sono i resti di una cisterna ormai dismessa, di ha 00.02.07 (mq 207).

I terreni coltivati sono dotati d'impianto d'irrigazione.

La superficie totale del Lotto n. 1 è pari a ha 07.75.06 (mq 77.506,00).

Le serre occupano totalmente l'area della particella n. 22 che si estende per mq 6.500; i manufatti hanno pianta rettangolare, sono realizzati con doppia struttura modulare autoportante in profilato metallico zincato con colonne e copertura a volta. Le serre, in passato utilizzate per proteggere gli agrumi da condizioni meteorologiche avverse, attualmente sono prive di copertura, venendo a mancare la funzione per cui sono state costruite.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 52, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato alle aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione dei terreni rispetto al centro abitato; le particelle pignorate sono state evidenziate in giallo e perimetrate con linea continua rossa. Inoltre si riportano alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 26/10/2022.







Inquadramento territoriale dei terreni in c/da Lingemi



Terreno incolto (la freccia indica le particelle nn. 115, 116, 123) e il fondo servito dall'impianto serraico (particella n. 22)

I beni inseriti nel **Lotto n. 2**, consistono in terreni di piccola consistenza, residui di appezzamenti agricoli maggiori, e in due fabbricati di modeste dimensioni, descritti nella precedente relazione peritale.

I medesimi terreni, benché confinanti, sono ubicati in due distinte contrade del territorio comunale di Francofonte (SR): contrada Lingemi e contrada Burrone Carpitello, situate a sud est della città, distanti dal centro abitato, rispettivamente, circa km 2,00 e km 4,00, in prossimità della Strada Provinciale n. 5, e sono raggiungibili dalla Strada Statale n. 194 e dalle Strade Provinciali n. 33 e n. 5. L'accesso alla proprietà di c/da Lingemi avviene da un cancello che si apre sulla



Strada Provinciale n. 5, di fronte all'appezzamento agricolo descritto in precedenza; l'ingresso al fondo agricolo di c/da Burrone Campiello è garantito da due cancelli posti sulla Strada Provinciale n. 16.

I beni pignorati sono agrumeti produttivi fatta eccezione per alcune aree non più coltivate, identificate al Catasto Terreni al foglio n. 54 particelle n. 42, 596, 1746, per una superficie di circa un ettaro. L'agrumeto occupa un'area in pendenza, coltivata a terrazzamenti, costruiti con muretti a secco in buono stato di conservazione e mantenuti costantemente; il fondo non ha problemi di deflusso delle acque meteoriche, gode di un'esposizione ottimale rispetto ai quattro punti cardinali ed è dotato di impianto d'irrigazione. Tra le particelle pignorate non sono presenti confini identificabili sul terreno; le uniche recinzioni presenti, realizzate con muratura di conci di pietra calcarea irregolari e rete metallica, separano i terreni dalle stradelle interpoderali e dalle Strade Provinciali.

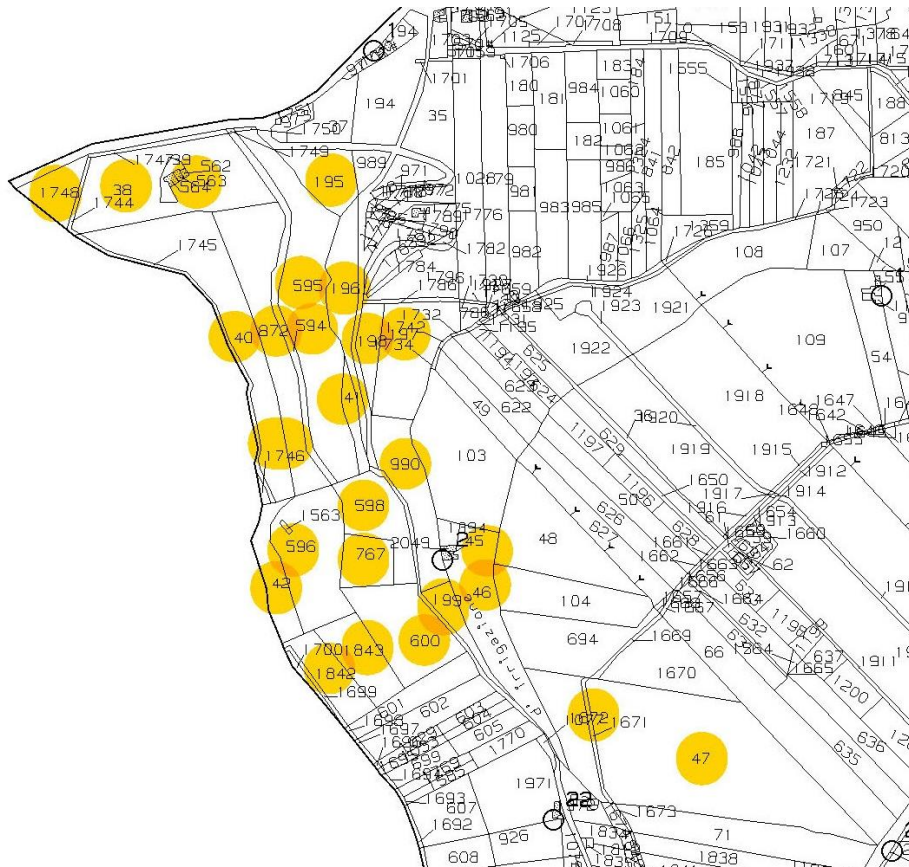
Il Lotto n. 2 comprende:

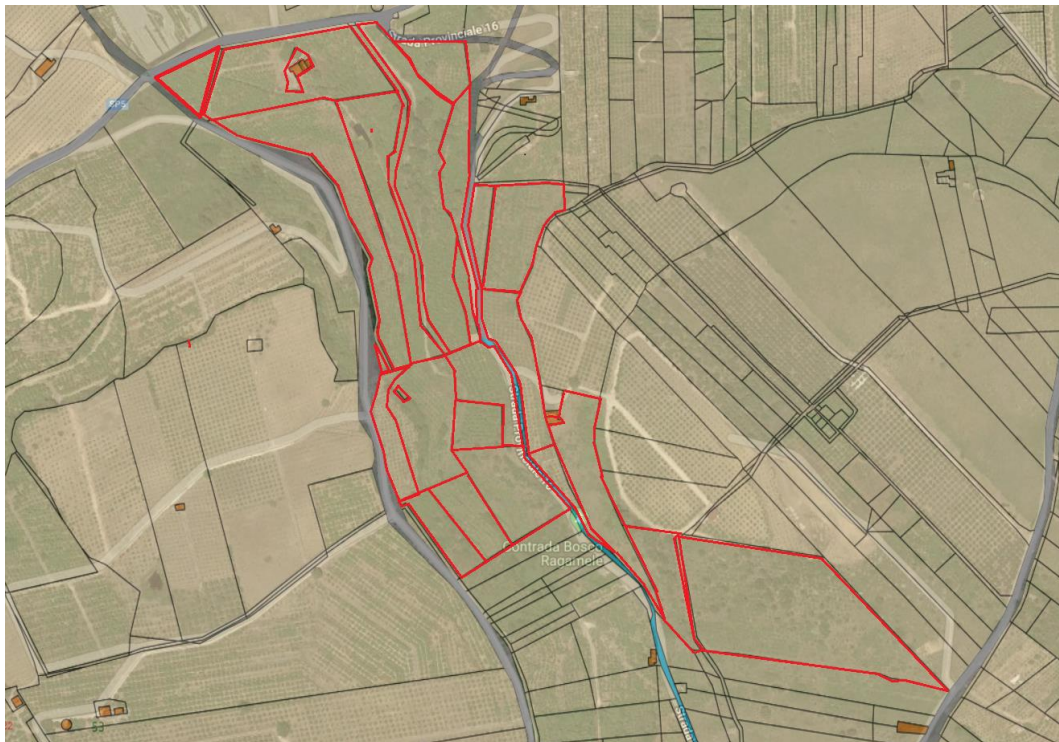
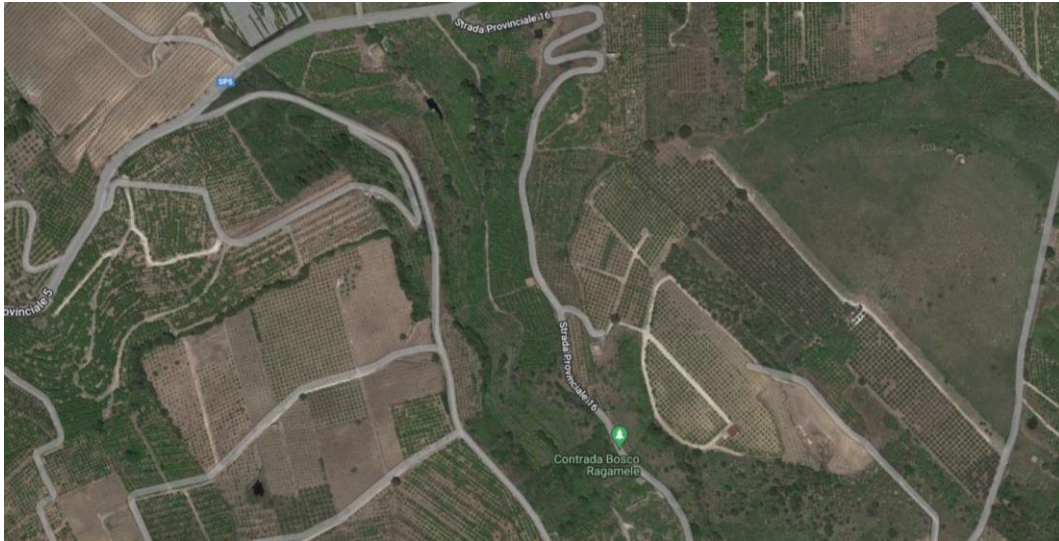
- una porzione maggiore coltivata ad agrumeto corrispondente alla parte identificata catastalmente al foglio n. 54 particelle nn. 38, 40, 41, 195, 196, 197, 198, 562, 563, 564, 594, 595, 598, 767, 1748, 45, 46 porzione AA, 47, 1672 porzione AA, 199, 990, 600, 872, 1842, 1843 di superficie pari a ha 10.21.84 (mq 102.184,00);
- una porzione destinata a pascolo identificata con le particelle n. 46 porzione AB e n. 1672 porzione AB di superficie pari a ha 00.02.93 (mq 293);
- un'area non coltivata corrispondente alle particelle nn. 42, 596, 1746 di superficie pari a ha 00.92.62 (mq 9.262,00);
- i fabbricati rurali identificati con le particelle n. 563, 564 sub 1, 564 sub 4, 45 e il fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio n. 54 particelle nn. 562 e 564 sub 3 di ha 00.02.12 (mq 212,00).

La superficie totale del Lotto n. 2 è pari a ha 11.19.51 (mq 111.951,00).

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 54, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato alle aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione dei terreni rispetto al centro abitato; le particelle pignorate sono state evidenziate in giallo e perimetrate con linea continua rossa. Si riportano alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 26/10/2022.







Inquadramento territoriale dei terreni in c/da Lingemi e c/da Burrone Carpitello





Terreni coltivati ad agrumeto (particelle nn. 38 e n. 46)

- **Calcolo delle superfici per ciascun immobile**

Nelle tabelle che seguono si riportano le superfici e i dati catastali dei beni pignorati costituenti il Lotto n. 1 e Lotto n. 2

tabella 1

LOTTO 1 - superficie complessiva ha 07.71.61 - mq 77.161,00									
Catasto Terreni									
Dati identificativi		Dati Classamento							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie			mq	Reddito €	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
52	22		agrumeto 3	00	65	00	6.500	213,17	97,35
	97		costr no ab	00	02	07	207	00	00
	108		agrumeto 3	02	18	40	21.840	569,61	327,10
	109	AA	agrumeto 3	00	66	55	6.655	159,82	99,67
		AB	pascolo 1	00	03	45	345	0,45	0,11
	115		agrumeto 3	01	83	50	18.350	478,59	274,83
	116		agrumeto 3	01	31	20	13120	220,22	196,50
	123		agrumeto 3	01	01	44	10.144	264,57	151,93



Le particelle nn. 108, 115, 116 e 123, nonostante risultino con la qualità catastale "agrumeto", di fatto non sono coltivate e sono prive di piantagioni e di impianti d'irrigazione, la particella n. 97, in Catasto Terreni "costr no ab", comprende una cisterna inutilizzabile a cielo aperto con superficie di circa mq 100,00, un manufatto diruto e un'area incolta, priva di valore commerciale.

tabella 2

LOTTO 2 - superficie complessiva ha 11.19.51 - mq 111.951,00									
Catasto Terreni									
Dati identificativi		Dati Classamento							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie			mq	Reddito €	
				ha	are	ca		Dominicale	Agrario
54	38		agrumeto 4	00	90	06	9.006	196,77	134,89
	40		agrumeto 3	00	97	08	9.708	389,59	145,4
	41		agrumeto 3	00	09	16	916	23,89	13,72
	42		agrumeto 3	00	18	76	1.876	48,93	28,1
	195		agrumeto 4	00	25	30	2.530	47,69	37,89
	196		agrumeto 4	00	30	40	3.040	57,31	45,53
	197		agrumeto 4	00	52	00	5.200	98,02	77,88
	198		agrumeto 4	00	14	40	1.440	27,14	21,57
	563		fabbr rurale	00	00	12	12	00	00
	564 sub 1		porz.rur.fp	00	00	00	0,00	00	00
	564 sub 4		porz.rur.fp	00	00	00	0,00	00	00
	594		agrumeto 4	00	20	90	2.090	39,4	31,3
	595		agrumeto 4	01	08	24	10.824	204,04	162,11
	596		agrumeto 3	00	69	08	6.908	180,17	103,46
	598		agrumeto 3	00	16	00	1.600	41,73	23,96
	767		agrumeto 4	00	32	00	3.220	60,7	48,23
	872		agrumeto 4	00	70	40	7.040	132,71	105,44



1746	AA	agrumeto	3	00	01	40	140	5,75	2,1
	AB	uliveto	3	00	03	38	338	1,05	0,79
1748		agrumeto	4	00	19	45	1.945	36,66	29,13
45		fabbr rurale		00	00	74	74		
46	AA	agrumeto	4	00	62	13	6.213	117,12	93,05
	AB	pascolo	2	00	00	07	7	0,01	0,01
47		agrumeto	4	01	90	61	19.061	644,79	285,48
1672	AA	agrumeto	4	00	33	60	3.360	113,66	50,32
	AB	pascolo arb		00	02	86	286	0,74	0,07
199		agrumeto	3	00	10	20	1.020	26,6	15,28
990		agrumeto	3	00	41	80	4.180	109,02	62,6
600		agrumeto	3	00	46	00	4.600	119,97	68,9
1842		agrumeto	3	00	28	00	2.800	114,96	41,94
1843		agrumeto	2	00	23	91	2.391	156,83	38,28
Catasto Fabbricati									
particella	categoria			classe		consistenza mq		R.C.	
562	C/6			1		38,00		105,98	
564	A/4			3		vani 5,5		244,28	

Le particelle nn. 42, 596, 1746, nonostante risultino con la qualità catastale “agrumeto”, di fatto non sono coltivate e sono prive di impianto d’irrigazione.

Si rappresenta che il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 54 particella n. 564 sub 3 non ha una superficie commerciale perché si tratta di costruzione non idonea a utilizzi produttivi di reddito a causa del suo degrado.

- Criteri di stima utilizzati e fonti di informazioni utilizzate per la stima**

Considerato che il compendio pignorato è costituito da un fondo agricolo comprendente agrumeti produttivi, terreni non coltivati, pertinenze e manufatti rurali dismessi, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi elencati di seguito.



Per quanto attiene ai fondi agricoli agrumetati e per i terreni non coltivati, si effettua la stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i cui valori sono al netto dell'incidenza di manufatti presenti, e in base al metodo sintetico comparativo, analizzando operazioni di compravendita di beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Ai fabbricati pignorati, tutti in avanzato stato di degrado e non idonei all'uso, si attribuisce un valore potenziale e non commerciale pari a €/mq 50,00.

La stima è determinata considerando il compendio pignorato diviso in due lotti di vendita a cui applicare i relativi valori desunti dalla capacità produttiva degli agrumeti, dallo stato di consistenza fisica e dalla posizione geografica e orografica dei beni in oggetto. L'esperto ritiene non conveniente frazionare i due lotti vendibili perché la parcellizzazione penalizzerebbe il valore del compendio pignorato compromettendo l'appetibilità del fondo agricolo.

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

L'O.M.I. inquadra i terreni ubicati nel territorio di Francofonte (SR) nella Regione Agraria n. 2, denominata "Zona Carlentini", e stima, per l'anno 2011 (non esistono valutazioni più recenti), un Valore Medio Agricolo per l'agrumeto pari a €/ha 35.000,00 e per l'incolto €/ha 2.500,00. Il V.A.M. rappresenta la media dei valori assunti dal fondo coltivato nei diversi stadi produttivi e tiene conto di una composizione media della coltura per quanto riguarda specie e varietà.

L'esperto stimatore, per le caratteristiche del fondo oggetto di stima e dopo avere consultato il V.A.M. dell'area della provincia di Catania, confinante con il territorio del Comune di Francofonte, risalente al 2019, e altri listini di valori agricoli della provincia di Siracusa che, sotto la supervisione dell'"Osservatorio dei Valori Agricoli", editi da Exeo Edizioni, sono realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ritiene che il V.A.M., riferito all'anno 2011, non rispecchi il valore reale di mercato della coltura "Agrumeto", che risulta sopravvalutato, e che, pertanto, sarebbe opportuno ridurre il valore con un coefficiente correttivo del 30% ottenendo una stima prudenziale pari a €/ha 24.500,00.

2) Metodo sintetico comparativo



Il metodo della stima sintetica si basa sulla comparazione di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive similari all'immobile oggetto di stima. È stata così effettuata un'indagine, allo scopo di determinare il prezzo di mercato di beni simili che sono stati venduti nel territorio di Francofonte (SR), Regione Agraria n. 2, negli ultimi anni. Nel Comune di Francofonte (SR) il valore di mercato di terreni utilizzati per l'agrumeto è pari ad €/ha 15.000,00 e per l'inculto pari a €/ha 5.000,00.

Sulla base di quanto esposto, la sottoscritta ritiene lecito determinare la media tra i risultati ottenuti pervenendo così all'identificazione di un valore quanto più possibile oggettivo. I valori sono:

per gli agrumeti, €/ha $(24.500,00 + 15.000,00)/2 = €/ha 19.750,00$ da arrotondare a €/ha 20.000,00 pari a €/mq 2,00;

per i terreni non coltivati, €/ha $(2.500,00 + 5.000,00)/2 = €/ha 3.750,00$ da arrotondare a €/ha 4.000,00 pari a €/mq 0,40.

Si rappresenta che anche i terreni di qualità catastale "pascolo" sono stimati come terreni incolti per lo stato in cui si trovano.

- **Valore per metro quadro, valore complessivo, correzioni e adeguamenti**

Nella tabelle che seguono, si riportano il valore per metro quadro e il valore complessivo per ogni particella dei Lotti descritti in precedenza.

Considerato che l'area censita al Catasto Terreni del Comune di Francofonte (SR) al foglio n. 52 particella n. 22 è servita da serre, utili a proteggere la piantagione da fenomeni metereologici avversi, si applica un incremento di prezzo in percentuale sul valore agricolo del terreno agrumetato in misura pari al 10%, in considerazione dello stato di degrado in cui si trova la struttura serricola.

tabella 3

LOTTO 1 - superficie complessiva ha 07.71.61 - mq 77.161,00							
Catasto Terreni foglio n. 52							
particella		Ha	mq	stato di fatto	valore €/mq	valore comples	
agrumeti	22	00.65.00	6.500,00	agrumeto e serre	2,00	13.000,00 € + (10%) 1.300,00 €	27.610,00 € +
	109 AA	00.66.55	6.655,00	agrumeto	2,00	13.310,00 €	
	Superficie totale agrumeto mq		13.500,00	Valore totale		27.610,00 €	
terreni non coltivati	109 AB	00,03,45	345,00	pascolo	0,4	138,00 €	138,00 € +
	Superficie totale pascolo mq		345,00	Valore totale		138,00 €	



	108	02.18.40	21.840,00	incolto	0,4	8.736,00 €	25.381,60 € +
	115	01.83.50	18.350,00	incolto	0,4	7.340,00 €	
	116	01.31.20	13.120,00	incolto	0,4	5.248,00 €	
	123	01.01.44	10.144,00	incolto	0,4	4.057,60 €	
	Superficie totale incolto mq		63.454,00	Valore totale		25.381,60 €	
costr no ab	97	00.02.07	207,00	costr no ab		0,00 €	0,00 € =
	Superficie totale costr no ab mq		207,00	0,00 €			
Superficie totale Lotto 1 mq				77.506,00	Valore Lotto 1		53.129,60 €

tabella 3

LOTTO 2 - superficie complessiva ha 11.18.25 - mq 111.825,00						
Catasto Terreni - foglio n. 54						
	particella	Ha	mq	stato di fatto	valore €/mq	valore comples
agrumeto	38	00.90.06	9.006,00	agrumeto	2,00	18.012,00 €
	40	00.97.08	9.708,00	agrumeto	2,00	19.416,00 €
	41	00.09.16	916,00	agrumeto	2,00	1.832,00 €
	195	00.25.30	2.530,00	agrumeto	2,00	5.060,00 €
	196	00.30.40	3.040,00	agrumeto	2,00	6.080,00 €
	197	00.52.00	5.200,00	agrumeto	2,00	10.400,00 €
	198	00.14.40	1.440,00	agrumeto	2,00	2.880,00 €
	594	00.20.90	2.090,00	agrumeto	2,00	4.180,00 €
	595	01.08.24	10.824,00	agrumeto	2,00	21.648,00 €
	598	00.16.00	1.600,00	agrumeto	2,00	3.200,00 €
	767	00.32.20	3.220,00	agrumeto	2,00	6.440,00 €
	872	00.70.40	7.040,00	agrumeto	2,00	14.080,00 €
	1748	00.19.45	1.945,00	agrumeto	2,00	3.890,00 €
	46 AA	00.62.13	6.213,00	agrumeto	2,00	12.426,00 €
	47	01.90.61	19.061,00	agrumeto	2,00	38.122,00 €
	1672 AA	00.33.60	3.360,00	agrumeto	2,00	6.720,00 €
	199	00.10.20	1.020,00	agrumeto	2,00	2.040,00 €
	990	00.41.80	4.180,00	agrumeto	2,00	8.360,00 €
	600	00.46.00	4.600,00	agrumeto	2,00	9.200,00 €
	1842	00.28.00	2.800,00	agrumeto	2,00	5.600,00 €
	1843	00.23.91	2.391,00	agrumeto	2,00	4.782,00 €
	Superficie totale agrumeto mq		102.184,00			204.368,00 €
						204.368,00 € +
terreni non coltivati	46 AB	00.00.07	7,00	pascolo	0,4	2,80 €
	1672 AB	00.02.86	286,00	pascolo arb	0,4	114,40 €
	Superficie totale pascolo mq		293,00			117,20 €
						117,20 € +
	42	00.18.76	1.876,00	agrumeto	0,4	750,40 €
	596	00.69.08	6.908,00	agrumeto	0,4	2.763,20 €
	1746 AA	00.01.40	140,00	agrumeto	0,4	56,00 €



	1746 AB	00.03.38	338,00	uliveto	0,4	135,20 €	3.704,80 € +
	Superficie totale incolto mq		9.262,00			3.704,80 €	
fabbricati non agibili	563	00.00.12	12,00	fabbr rurale	50,00	600,00 €	
	564 sub 1	00.00.00	0,00	porz.rur.fp		0,00 €	
	564 sub 4	00.00.00	0,00	porz.rur.fp		0,00 €	
	45	00.00.74	74,00	fabbr rurale	50,00	3.700,00 €	
N.C.E.U. - foglio n. 54							
fabbricati non agibili	particel la						10.600,00 € =
	562		38,00	garage	50,00	1.900,00 €	
	564		88,00	abitazione	50,00	4.400,00 €	
	Superficie totale fabbricati mq		212,00			10.600,00 €	
Superficie totale Lotto 2 mq		111.951,00	Valore Lotto 2		218.790,00 €		

Il prezzo di mercato dei terreni, precedentemente descritti, scaturisce dalla combinazione dei due metodi utilizzati, tenendo in considerazione le caratteristiche tecnico-economiche attuali del bene stesso, aggiungendo il valore dei fabbricati rurali inclusi nel Lotto n. 2 pari a € 10.600,00.

Pertanto, il valore complessivo del Lotto n. 1 di mq 77.506,00 è pari a € 53.129,60 da arrotondare a € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) e del Lotto n. 2 di mq 111.951,00 è pari a € 218.790,00 da arrotondare a € 200.000,00, avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

- **Valore locativo dell'immobile**

Il compendio pignorato è parte dell'azienda agricola concessa in affitto al sig.

Il contratto di affitto di terreni agricoli, stipulato in data 26/03/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate - Servizio telematico il 30/03/2015, ha la durata di anni 25 e prevede un canone di € 1.500,00 annui. L'affittuario è in regola con i pagamenti.

La sottoscritta ha condotto una ricerca per valutare la congruità del soprascritto canone presso il CREA - *Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria*, l'ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari con personalità giuridica di diritto pubblico, vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste (Masaf). Nel rapporto regionale 2020, in



merito alle indagini sull'andamento del mercato degli affitti dei terreni agricoli, si legge che nella Sicilia orientale si è registrata la crescita della richiesta di appezzamenti agrumetati, soprattutto limoneti; per esempio, nel 2020, gli agrumeti della Piana di Catania, sono stati ceduti in locazione a circa €/ha 1.000 e i limoneti dell'area di produzione del "Limone di Siracusa IGT" a €/ha 1.300-€/ha 1.400.

Questi dati sono disponibili sul sito Internet del CREAPB alla pagina dedicata all'Indagine sul mercato fondiario (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>).

Si ritiene non congruo il valore del canone stabilito nel contratto sopracitato che, per le caratteristiche del fondo, non potrebbe essere minore di €/ha 300; pertanto, il valore locativo dell'immobile pignorato, che ha una superficie totale di circa ha 19, è pari a €/ha(19 x 300)= € 5.700,00.

- **Verifica della necessità e/o obbligo dell'acquisizione dell'APE**

Non si ritiene necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, in relazione agli scopi allo stesso riconosciuti dalla Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica, nella misura in cui il bene, identificato al N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio n. 54 particella n. 564 sub 3, pur trattandosi di un immobile censito in categoria A/4, nel tempo, ha perso ogni potenzialità di produrre reddito a causa del dissesto statico e del degrado materico in cui si trova. Lo stesso non è utilizzato né utilizzabile se non con opere di ristrutturazione necessarie a renderlo agibile, è privo d'impianti e non procura alcun consumo energetico. Inoltre, a oggi, non è possibile rilevare l'immobile in sicurezza.

Si rappresenta che i beni pignorati, presi in visione, non risultano abusivi.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Romeo per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 20 dicembre 2022

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

