

Dott. Ing. Giuseppe Giunta

Dottore ingegnere &  
Agente di sviluppo Territoriale  
Via Li Destri, 17 - 94013 Leonforte (EN)  
Tel/fax: 0935-905657 cell. 338-3996316  
e-mail: ing.giunta@email.it

**TRIBUNALE DI ENNA  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Giudice Istruttore:  
**Dott. Nunzio Noto**

Proc. R.G. Es  
**N.54/13**

Parte Attrice:  
**BCC La Riscossa di Regalbuto**

Parte Convenuta:  
**Parte Esecutata**

**C.T.U.**

Perizia Estimativa

STIMA IMMOBILIARE LOTTO 1  
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 2  
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 3  
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 4  
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 5  
STIMA IMMOBILIARE LOTTO 6



Il C.T.U.  
Dott. Ing. Giuseppe Giunta

## Sommario

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| BENI OGGETTO DI STIMA .....        | 5  |
| PREMESSA .....                     | 5  |
| SVOLGIMENTO DEI LAVORI .....       | 7  |
| STIMA IMMOBILIARE .....            | 8  |
| STIMA LOTTO 1 .....                | 8  |
| STIMA LOTTO 2 .....                | 14 |
| STIMA LOTTO 3 .....                | 20 |
| STIMA LOTTO 4 .....                | 23 |
| STIMA LOTTO 5 .....                | 26 |
| STIMA LOTTO 6 .....                | 30 |
| REGIME FISCALE .....               | 32 |
| CONCLUSIONI .....                  | 33 |
| Tabelle riassuntive di Stima ..... | 33 |

**TRIBUNALE DI NICOSIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n.54/13 G.E. dott. **NUNZIO NOTO**

contro: Parte Esecutata                      promossa da: B.C.C. La Riscossa di Regalbuto

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Giunta, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Enna al n.514 ed iscritto all'albo dei C.T.U. dal 2003 ex Tribunale di Nicosia, con studio nel comune di Leonforte (EN) in Via Li Destri 17, in data 28 maggio 2014 ha prestato giuramento presso il tribunale di Enna (EN) per espletare l'incarico di C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 54/13 R.G.Es.

Dopo il giuramento il giudice per l'esecuzione sottoponeva al sottoscritto C.T.U i seguenti quesiti:

- 1)        identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- 2)        verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- 3)        accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 4)        precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 5)        se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- 6) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi ed elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
- 7) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 8) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative sanzionatorie;
- 9) accerti se i beni pignorati siano occupati da debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito a sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 10) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare, indicando la tipologia dei beni (ed esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- 11) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria o altri costi amministrativi;
- 12) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- 13) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 14) Accerti, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- 15) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- 16) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa quota.
- 17) Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente degli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;
- Il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 28 maggio 2014 ha inoltre disposto che il C.T.U. in caso di non corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili, completi le operazioni peritali senza effettuare accatastamento o frazionamenti indicando i costi di quest'ultimi.

## **BENI OGGETTO DI STIMA**

### **PREMESSA**

I beni di seguito elencati e divisi in lotti sono quelli pignorati a favore della B.C.C. La Riscossa di Regalbuto contro gli esecutati con atto di pignoramento depositato presso il Tribunale di Nicosia (ora Enna) in data 14/06/2013, trascritto a Enna il giorno 25/07/2013 ai nn. 6233/424. In detto atto di pignoramento figurano alcuni immobili che il sottoscritto aveva già stimato nella Proc. Es.

41/06, pertanto i beni di seguito stimati non tengono conto delle particelle già valutate e divisi in lotti nella precedente procedura. Gli immobili oggetto della presente, al netto di quelli già pignorati, saranno divisi in lotti, aventi caratteristiche comuni, come uguali quote di proprietà, rimanendo coerenti con la suddivisione in lotti risultante nella certificazione notarile allegata agli atti.

**Lotto n.1** - costituito da fabbricati siti nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita censite al N.C.E.U. al **foglio 7** di detto comune definite con:

- particella **603 sub.1** Categoria D/10, con rendita catastale pari a €9.554,00 suddiviso in porzione A-B-C-D-E-F-G-H-I, così come riportato nelle allegate planimetrie catastali, Allegato 3;
- particella **603 sub.2** edificio di civile abitazione Categoria A/3, con rendita catastale pari a € 244,03.

**Lotto n.2** - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 19.62.46 con reddito dominicale di € 397,09, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 7** di detto comune: particella **143** di Ha00.43.20, particella **154** di Ha 00.12.50, particella **156** di Ha 00.73.60, particella **157** di Ha 00.20.80, particella **159** di Ha 00.57.60, particella **166** di Ha 00.91.40, particella **169** di Ha 02.02.40, particella **170** di Ha 00.24.00, particella **173** di Ha 01.54.80, particella **174** di Ha 00.47.15, particella **175** di Ha 00.65.85, particella **176** di Ha 00.60.40, particella **177** di Ha 01.60.80, particella **178** di Ha 01.25.60, particella **179** di Ha 00.73.65, particella **180** di Ha 00.34.10, particella **181** di Ha 00.35.30, particella **184** di Ha 00.22.40, particella **185** di Ha 03.65.30, particella **279** di Ha 00.38.40, particella **280** di Ha 00.28.60, particella **281** di Ha 00.27.20, particella **282** di Ha 00.27.20, particella **395** costituita da un fabbricato rurale esteso 43ca e un terreno esteso 33 ca, particella **396** costituita da un fabbricato rurale esteso 37ca e un terreno esteso 3 ca, particella **602** di Ha 01.69.05.

**Lotto n.3** - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 02.48.20 con reddito dominicale di € 20,76, comprendente le seguenti

particelle censite nel N.C.T. al **foglio 7** di detto comune: particella **158** di Ha. 01.44.10, particella **183** di Ha. 00.35.20, particella **220** di Ha 00.67.40, particella **387** di Ha 00.01.50.

**Lotto n.4** - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 00.78.60 con reddito dominicale di € 8,07, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 7** di detto comune: particella **155** di Ha. 00.41.60, particella **182** di Ha 00.37.00.

**Lotto n.5** - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Cacchino esteso catastalmente Ha 18.41.20 con reddito dominicale di € 1.116,74, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 6** di detto comune: particella **16** di Ha. 12.19.40, particella **20** di Ha 00.28.20, particella **50** di Ha 04.63.97, particella **51** di Ha 00.15.26, la particella **52** di Ha 00.02.37, la particella **53** di Ha 00.93.28, la particella **54** di Ha 00.01.56, la particella **55** di Ha 00.08.41 e la particella **56** di Ha 00.08.75;

**Precisazione:** La particella **50** e **55** sono state frazionate (giusto frazionamento del 23/04/2014 n. 3177) formando rispettivamente le particelle **63-64-65** e le particelle **66-67**.(All.-3, Visure per immobile)

**Lotto n.6** - costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Busico - Calognello esteso catastalmente Ha 08.78.85 con reddito dominicale di € 317,72, censito al N.C.T. al **foglio 5** di detto comune: particella **69** di Ha.08.78.85.

### **SVOLGIMENTO DEI LAVORI**

Subito dopo l'incarico il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni mediante lo studio della documentazione presente negli atti depositati in cancelleria e con il recupero delle visure e planimetrie presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Enna. In data 07 luglio 2014, dopo aver inviato comunicazione alle parti, alle ore 16:00, ha inizio il primo sopralluogo dove vengono visionati alcuni beni, con la costante presenza della parte convenuta e l'assenza della parte attrice, così come riportato nel primo verbale di sopralluogo. Per riuscire a visionare tutti i beni si sono effettuati diversi sopralluoghi nelle seguenti date: 11 luglio 2014, 18 luglio 2014 e 28 luglio

2014, sempre con la sola e costante presenza della parte esecutrice. Durante le operazioni peritali sono sopravvenute delle circostanze tali da costringere il sottoscritto a richiedere al Giudice per l'esecuzione una proroga per il deposito della perizia, così come riportato nella richiesta di proroga allegata ed inviata via fax (All.-2).

In data 17 luglio 2014 il sottoscritto si recava presso il comune di Cerami (EN), per richiedere all'Ufficio Tecnico copia della documentazione presente degli immobili oggetto della perizia (Certificati di destinazione urbanistica, Concessioni edilizie, Autorizzazioni, Agibilità e quanto altro presente negli archivi comunali). In data 08 agosto e 26 settembre 2014 detta documentazione veniva consegnata.

### STIMA IMMOBILIARE

La seguente stima immobiliare verrà eseguita secondo l'ordine riportato nel paragrafo "beni oggetto di stima", detto ordine è funzione di alcuni parametri come: tipologia degli immobili, fogli di appartenenza, ma soprattutto uguali quote di proprietà degli esecutati, così come riscontrato nella Certificazione notarile allegata agli atti.

### STIMA LOTTO 1

**Descrizione:** Lotto costituito da fabbricati siti nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita censite al N.C.E.U. al **foglio 7** di detto comune definite con:

- particella 603 sub.1 Categoria D/10, con rendita catastale pari a € 9.554,00 (suddiviso in porzione A-B-C-D-E-F-G-H-I, così come riportato nelle allegate planimetrie catastali);
- particella **603 sub.2** edificio di civile abitazione Categoria A/3, con rendita catastale pari a € 244,03.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutte le caratteristiche del lotto:

| foglio | part | Sub   | Classamento | Clas | Consistenza | Rendita    | Ubicazione                 | Note                           |
|--------|------|-------|-------------|------|-------------|------------|----------------------------|--------------------------------|
| 7      | 603  | sub 1 | D/10        |      |             | € 9.554,00 | C.da Sugherita snc P.T P1  | Porzione:<br>A-B-C-D-E-H-G-H-I |
| 7      | 603  | Sub 2 | A/3         | 2    | 7,5 vani    | € 244,03   | C.da Sugherita snc P.T-1-2 |                                |

Il mappale 603 sub1 comprende:

- Porzione A: Corte
- Porzione B: Ricovero mezzi agricoli
- Porzione C: Deposito locale di sgombero
- Porzione D: Stalla
- Porzione E: Concimaia
- Porzione F: Locale Deposito batterie pannelli fotovoltaici
- Porzione G: Fienile/ricovero mezzi agricoli
- Porzione H-I: minicaseificio e locale mungitura
- Porzione L: Ovile

**Confini:**

Il lotto di terreno è circondato dalla particella 602 ed è confinante a nord con la stradella comunale Cacchino (All.-3)

**Titolo di proprietà:**

Il bene è di proprietà degli esecutati con le quote riportate nell'Allegato 3 – tabella beni e quote di proprietà. Come si nota nella certificazione notarile allegata agli atti la quota di proprietà coincide con quella catastale. Per quanto riguarda la provenienza dei beni vedasi le precisazioni riportate al punto 3B) della certificazione notarile di cui sopra.

**Dati catastali:**

I dati catastali come le visure, l'estratto di mappa in scala 1:4000 e le planimetrie degli immobili sono riportati nell'Allegato 3 .

**Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:**

Per quanto riguarda l'accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce **C**.

**Destinazione d'uso:**

Gli immobili sopracitati hanno destinazione d'uso prettamente agricola, così come si evince dalle concessioni edilizie e dalla dichiarazione di agibilità rilasciate alla ditta e riportate nell'Allegato 4.

**Affitto del bene:**

Dai dati in possesso, il lotto costituito dai beni sopra elencati risulta affittato ad un esecutato così come riportato nell'Allegato 7 – Contratto di Affitto-.

**Vendita in uno o più lotti:**

Nonostante risultino due mappali con diversi immobili, non conviene suddividere il lotto in sottolotti, in quanto si verrebbe a creare un deprezzamento degli stessi, visto che fanno parte di un'unica azienda agricola creando un valore aggiunto rispetto ad un eventuale frazionamento.

**Stima Lotto 1.**

Al fine di risalire al valore degli immobili, si utilizzerà una stima sintetica comparativa, normalizzata al metro quadrato, che terrà conto anche dei costi di costruzione, della vetustà degli stessi e di un coefficiente riduttivo per la vendita all'asta.

***Immobili censiti al mappale 603 sub.1***

**PORZIONE B:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione B è un ricovero mezzi agricoli avente una superficie di circa 420 mq, realizzato giusta concessione edilizia n. 4 del 01/04/1980 (Allegato 4), con struttura portante metallica e tamponatura esterna in blocchi (Allegato 6 - Rilievo fotografico). L'immobile ha una elevazione fuori terra con una altezza massima pari a 5.90m ed una minima pari a 3.70m. I prospetti risultano intonacati, mentre le pareti interne sono grezze. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 350€/mq.

**PORZIONE C:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione C è un locale di sgombero avente una superficie di circa 80 mq, avente una elevazione fuori terra ed il tetto a spiovente. La struttura portante è in muratura, i prospetti risultano intonacati, mentre le pareti interne sono grezze (Allegato 6 - Rilievo fotografico). Il locale è privo di rifiniture interne e di adeguata impiantistica. Detto locale è di supporto per i 4 silos presenti. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 250€/mq.

**PORZIONE D:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione D è una stalla avente una superficie di circa 800 mq, realizzata giusta concessione edilizia n. 4 del 01/04/1980, con struttura portante metallica e tamponatura esterna in blocchi (Allegato 6 - Rilievo fotografico). L'immobile ha una elevazione fuori terra con una altezza massima pari a 5.85m ed una minima pari a 3.70m. I prospetti risultano intonacati, mentre le pareti interne sono grezze. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 350€/mq.

**Precisazione:** Gli immobili definiti Porzione B-C-D, sono oggetto di Richiesta C.E.in Sanatoria ai sensi dell'ex. Art.13 della L.47/85, in quanto risultano ruotati rispetto al progetto originario, detta richiesta è stata inoltrata al Comune di Cerami in data: 30-12-2005

**PORZIONE E:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione E è una concimaia avente una superficie di circa 280 mq, realizzata giusta concessione edilizia n. 4 del 01/04/1980, con struttura portante in cemento armato, avente una forma rettangolare e con n.3 muri perimetrali avente una altezza massima di circa 2.00 metri (Allegato 6 - Rilievo fotografico). L'immobile non risulta coperto. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 100€/mq.

**PORZIONE F:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione F è un locale di sgombero avente una superficie di circa 22 mq, avente una elevazione fuori terra ed il tetto a spiovente. La struttura portante è in muratura, i prospetti risultano intonacati, mentre le pareti interne sono grezze (Allegato 6 - Rilievo fotografico). Il locale è privo di rifiniture interne e di adeguata impiantistica. Detto locale è di supporto all'impianto fotovoltaico presente nell'azienda (deposito batterie), ma non risulta censito presso l'Agenzia delle entrate secondo quanto previsto dalla normativa vigente. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 250€/mq.

**PORZIONE G:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione G è un ricovero mezzi agricoli avente una superficie di circa 300 mq, realizzato giusta concessione edilizia n. 1 del 14/01/2005, con struttura portante metallica e tamponatura esterna in blocchi (Allegato 6 - Rilievo fotografico). L'immobile ha una elevazione fuori terra con una altezza massima pari a 6.80m ed una minima pari a 5.50m. I prospetti risultano intonacati, mentre le pareti interne sono grezze. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. L'immobile è completo di impianto elettrico. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 350€/mq.

**PORZIONE H-I:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione H-I è un minicaseificio con annessa sala mungitura avente una superficie di circa 176 mq, realizzato giusta concessione edilizia n. 1 del 14/01/2005, con struttura portante in muratura e divisioni interne in laterizi (Allegato 6 - Rilievo fotografico). L'immobile ha una elevazione fuori terra con una altezza massima pari a 4.45m ed una minima pari a 3.40m per la sala mungitura, mentre l'altezza del caseificio è di 2.85 metri. I prospetti risultano intonacati, così come le pareti interne le quali risultano anche scialbate. L'immobile è completo in ogni sua parte e fornito di impianto elettrico, idrico e fognario. In qualche vano del minicaseificio si riscontrano delle pareti che hanno bisogno di manutenzione straordinaria, come il ripristino dell'intonaco. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 350€/mq.

**PORZIONE L:** L'immobile censito al mappale 603 sub1 Porzione L è una concimaia avente una superficie di circa 60 mq, realizzata giusta concessione edilizia n. 67 del 14/10/1987, con struttura portante in cemento armato, avente una forma rettangolare e con n.2 elevazioni fuori terra, di cui il primo senza tamponatura esterna. Le altezze interne della seconda elevazione fuori terra sono H=3.00 e H=2.60 (Allegato 6 - Rilievo fotografico). L'immobile nella parte esterna risulta rifinito in ogni sua parte, mentre internamente risulta grezzo. Il prezzo di un siffatto immobile considerato il grado di vetustà è pari a 400€/mq, considerando una sola elevazione.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva del valore degli immobili facenti parte del mappale in oggetto.

| LOTTO BENE 1 |        |      |     |                 |                       |           |                               |                               |                             |
|--------------|--------|------|-----|-----------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Immobile     | Foglio | Part | Sub | Destinazione    | Valore medio com €/mq | Consis mq | Stima Valore medio di mercato | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Arrotondato |
| Porzione A   | 7      | 603  | 1   | corte           |                       |           | € 55.000,00                   | 0,85                          | € 46.000,00                 |
| Porzione B   | 7      | 603  | 1   | Ric mezzi agric | 350                   | 420       | € 147.000,00                  | 0,85                          | € 124.000,00                |
| Porzione C   | 7      | 603  | 1   | loc. di sgomb   | 250                   | 80        | € 20.000,00                   | 0,85                          | € 17.000,00                 |
| Porzione D   | 7      | 603  | 1   | Stalla          | 350                   | 800       | € 280.000,00                  | 0,85                          | € 238.000,00                |
| Porzione E   | 7      | 603  | 1   | Concimaia       | 100                   | 280       | € 28.000,00                   | 0,85                          | € 23.000,00                 |
| Porzione F   | 7      | 603  | 1   | Locale depos    | 250                   | 22        | € 5.500,00                    | 0,85                          | € 4.000,00                  |
| Porzione G   | 7      | 603  | 1   | Fienile         | 350                   | 300       | € 105.000,00                  | 0,85                          | € 89.000,00                 |
| Porzione H-I | 7      | 603  | 1   | minicaseif-mung | 300                   | 176       | € 52.800,00                   | 0,85                          | € 44.000,00                 |
| Porzione L   | 7      | 603  | 1   | ovile           | 400                   | 60        | € 24.000,00                   | 0,85                          | € 20.000,00                 |
| Fabbricato   | 7      | 603  | 2   | A/3 civile abit | 380                   | 204       | € 77.520,00                   | 0,85                          | € 65.000,00                 |

**€ 670.000,00**

**Nota:** Gli immobili suddetti sono esenti dall'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della normativa vigente, e delle circolari del 2014 in quanto immobili al servizio di attività produttive ed agricole.

### ***Immobile censito al mappale 603 sub.2***

**Descrizione:** il fabbricato, censito al N.C.E.U. al mappale 603 sub.2 del foglio 7, avente una consistenza di 7.5 vani è stato costruito giusta concessione edilizia n. 67 del 14/10/1987.

La struttura portante è in cemento armato con tre elevazioni fuori terra: piano terra, primo piano e sottotetto. Ogni piano ha la stessa forma rettangolare e la stessa superficie lorda di circa 68 mq. Il sottotetto risulta non abitabile in quanto l'altezza media interna è tale da non rientrare nei limiti dell'abitabilità.

Sia esternamente che internamente l'immobile risulta rifinito in ogni sua parte, anche se le condizioni in cui versa non sono delle migliori, infatti come si evince dall'allegato 6 – rilievo fotografico - manca di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano terra con altezza pari a 3.08 metri è composto da un vano ingresso, soggiorno con scala a giorno, un vano ripostiglio ed un vano cucina.

Il piano primo con altezza interna 2.67 metri è composto da un vano disimpegno coincidente con il pianerottolo del vano scala, tre camere da letto ed un vano w.c.

Il sottotetto a cui si accede con una scala in ferro ha un'altezza variabile ed è composto da tre vani di cui due finestrati.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario, mentre l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante.

L'immobile ricade nella classe Energetica G, così come riportata nell'attestato di prestazione energetica allegato alla presente (Allegato 5).

Un immobile di siffatte dimensioni e caratteristiche, considerato il punto dove si trova, paragonandolo ad altri immobili presenti nella zona di siffatte caratteristiche, considerando il grado di vetustà in cui versa e le opere di manutenzione di cui ha bisogno ha un prezzo al mq pari a 380,00€ di superficie coperta compreso il sottotetto.

| Immobile   | Foglio | Part | Sub | Destinazione    | Valore medio com €/mq | Consis mq | Stima Valore medio di mercato | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Arrotondato |
|------------|--------|------|-----|-----------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Fabbricato | 7      | 603  | 2   | A/3 civile abit | 380                   | 204       | € 77.520,00                   | 0,85                          | <b>€ 65.000,00</b>          |

## STIMA LOTTO 2

**Descrizione:** Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 19.62.46 con reddito dominicale di € 397.09, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 7** di detto comune: particella **143** di Ha00.43.20, particella **154** di Ha 00.12.50, particella **156** di Ha 00.73.60, particella **157** di Ha 00.20.80, particella **159** di Ha 00.57.60, particella **166** di Ha 00.91.40, particella **169** di Ha 02.02.40, particella **170** di Ha 00.24.00, particella **173** di Ha 01.54.80, particella **174** di Ha 00.47.15, particella **175** di Ha 00.65.85, particella **176** di Ha 00.60.40, particella **177** di Ha 01.60.80, particella **178** di Ha 01.25.60, particella **179** di Ha 00.73.65, particella **180** di Ha 00.34.10, particella **181** di Ha 00.35.30, particella **184** di Ha 00.22.40, particella **185** di Ha 03.65.30, particella **279** di Ha 00.38.40, particella **280** di Ha 00.28.60, particella **281** di Ha 00.27.20, particella **282** di Ha 00.27.20, particella **395** costituita da un fabbricato rurale esteso 43ca e un terreno esteso 33 ca, particella **396** costituita da un fabbricato rurale esteso 37ca e un terreno esteso 3 ca, particella **602** di Ha 01.69.05.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutte le caratteristiche del lotto.

| foglio | part | Sub | Classamento                        | Clas          | Consistenza                                | Redd Dom €                  | Redd Agr €                | Note                             |
|--------|------|-----|------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 7      | 143  |     | Pascolo                            | 3             | 43,20 are                                  | 3,35                        | 1,56                      |                                  |
| 7      | 154  |     | (Seminativo) + Pascolo             | (3)+3         | (2,50 are) +<br>10,00 are                  | (0,90) + 0,77               | (0,23) + 0,36             |                                  |
| 7      | 156  |     | Pascolo                            | 3             | 73,60 are                                  | 5,7                         | 2,66                      |                                  |
| 7      | 157  |     | (Seminativo) + Pascolo             | (3)+3         | (2,80 are)+18,00                           | (1,01) + 1,39               | (0,26)+0,65               |                                  |
| 7      | 159  |     | (Seminativo) + Pascolo             | (3)+3         | (7,60 are)+50,00<br>are                    | (2,75) + 3,87               | (0,71) + 1,81             |                                  |
| 7      | 166  |     | (Seminativo) + Pascolo<br>Arbor    | (3)           | (6,40 are)+85,00<br>are                    | (2,31) + 0,59               | (0,59) +3,95              | Presenza laghetto<br>artificiale |
| 7      | 169  |     | Seminativo                         | 3             | 2,02,40 ha                                 | 73,17                       | 18,82                     | Presenza laghetto<br>artificiale |
| 7      | 170  |     | Pascolo                            | 3             | 24,00 are                                  | 1,86                        | 0,87                      |                                  |
| 7      | 173  |     | Pascolo                            | 3             | 1,5480 ha                                  | 11,99                       | 5,6                       |                                  |
| 7      | 174  |     | (Seminativo) + Pascolo             | (3)+3         | (7,15 are)+40,00<br>are                    | (2,58) + 3,10               | (0,66) +1,45              |                                  |
| 7      | 175  |     | (Seminativo) + Pascolo<br>Arborato | (3)           | (5,85 are) +<br>60,00 are                  | (2,11) +<br>10,85           | (0,54) + 2,79             |                                  |
| 7      | 176  |     | Pascolo                            | 3             | 60,40 are                                  | 4,68                        | 2,18                      |                                  |
| 7      | 177  |     | (Pascolo) + Pascolo<br>Arborato    | (3)           | (1,0868 ha)+<br>52,12 are                  | (8,92)+ 9,42                | (3,93)+2,42               |                                  |
| 7      | 178  |     | (Pascolo) + Pascolo<br>Arborato    | (3)           | (1,1394 ha)+<br>11,66 are                  | (8,83)+2,11                 | (4,12)+0,54               |                                  |
| 7      | 179  |     | Pascolo                            | 3             | 73,65 are                                  | 5,71                        | 2,6                       |                                  |
| 7      | 180  |     | (Seminativo) + Pascolo             | (3)+3         | (8,10 are)+ 26,00<br>are                   | (2,93)+ 2,01                | (0,75) +0,94              |                                  |
| 7      | 181  |     | (Seminativo) + Pascolo             | (3)+3         | (7,30 are)+ 28,00<br>are                   | (2,64)+2,17                 | (0,68)+1,01               |                                  |
| 7      | 184  |     | Pascolo Arborato                   | U             | 22,40 are                                  | 4,05                        | 1,04                      |                                  |
| 7      | 185  |     | ((Seminativo))+(Pasc)+Pasc<br>Arb  | ((2))+<br>(1) | ((2,4624 ha))<br>+(13,50<br>are)+1,0556 ha | ((120,81))+<br>(2,44)+19,08 | ((25,43))+<br>(0,77)+4,91 |                                  |
| 7      | 279  |     | (Pascolo) + Pascolo<br>Arborato    | (3)           | (30,75 are)+7,65<br>are                    | (2,38) + 1,38               | (1,11) + 0,36             |                                  |
| 7      | 280  |     | Pascolo                            | 3             | 28,60 are                                  | 2,22                        | 1,03                      |                                  |
| 7      | 281  |     | (Seminativo) + Pascolo             | (3)+3         | (7,20 are)+ 20,00<br>are                   | (2,20) + 1,55               | (0,67) + 0,72             |                                  |
| 7      | 282  |     | Pascolo                            | 3             | 27,2                                       | 2,11                        | 0,98                      |                                  |
| 7      | 395  |     | (Pascolo) + Fabbricato<br>Rurale   | (3)           | (33 ca) + 43 ca                            | (0,03)                      | (0,01)                    | Presenza di fabbricato<br>rurale |
| 7      | 396  |     | (Pascolo) + Fabbricato<br>Rurale   | (3)           | (3 ca) + 37 ca                             | (0,01)                      | (0,01)                    | Presenza di fabbricato<br>rurale |
| 7      | 602  |     | Seminativo                         | 3             | 1,6905 ha                                  | 61,11                       | 15,72                     |                                  |

\* = Le parentesi evidenziano rispettivamente la Consistenza, Redd. Dom. e Redd. Agr, della coltura riportata tra parentesi

### Confini:

Il lotto di terreno confina a nord con Stradella Comunale Cacchino con 579 e 602, a est con le particelle 138, 144, 145, 633, 147, 148, a sud con le particelle 45 e 543, a ovest con la particella 583 e 168 (All.-3 Estratti di mappa).

**Titolo di proprietà:**

Il bene è di proprietà degli esecutati con le quote riportate nell'Allegato 3 - tabella beni e quote di proprietà-. Come si nota nella certificazione notarile, la quota di proprietà delle particelle 173 e 185 non è allineata con quella catastale, infatti nell'allegato di cui sopra in grassetto vengono riportate le quote risultanti nella certificazione notarile, mentre tra parentesi vengono riportate le quote risultanti presso l'Agenzia del territorio. Si vedano a tal proposito le precisazioni riportate al punto 3B) della certificazione notarile allegata agli atti.

**Dati catastali:**

I dati catastali, visura e planimetria in scala 1:4000, sono riportati nell'Allegato 3.

**Provenienza:**

Per quanto riguarda la provenienza degli immobili si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce 2A) – 3°) e precisazioni 2B) e 3B).

**Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:**

Per quanto riguarda l'accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce **C**.

**Destinazione d'uso:**

Da quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (Allegato 4) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq, oltre le norme più generali della Regione Siciliana che regolano l'edificabilità in verde agricolo ex. art.22 della L.R.71/78 e s.m.i. Per gli altri vincoli, limitazioni e/asservimenti si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal comune di Cerami in data 31/07/2014 e 26/09/2014 (All.-4 Certificati di Destinazione urbanistica)

**Affitto del bene:**

Dai dati in possesso, il lotto costituito dai beni sopra elencati risulta affittato ad un esecutato così come riportato nell'Allegato 7 – Contratto di Affitto-.

**Vendita in uno o più lotti:**

Il presente lotto viene definito dalle particelle sopraelencate (nonostante facciano parte di un unico fondo non delimitato da recinzioni ed altro), in quanto rispetto agli altri terreni le particelle hanno la stessa quota di proprietà.

**Stima Lotto 2.**

Il valore complessivo del bene (dato dalla somma del valore dei singoli terreni, più il valore dei laghetti artificiali più i fabbricati rurali) sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc.), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione.

***Descrizione del fabbricato rurale:***

Dei due fabbricati rurali presenti nel lotto oggetto di stima viene stimato solo quello riportante la particella 396, in quanto quello definito dalla particella 395 ha un valore irrisorio, considerate le caratteristiche costruttive di quest'ultimo. Il fabbricato censito alla particella 396 è composto da un solo vano, avente una sola elevazione fuori terra, avente una superficie lorda di circa 43 mq. Il fabbricato è adibito a ricovero animali ed è privo di qualsiasi opera di rifinitura oltre che di qualsiasi impianto (Allegato 6 – rilievo fotografico – Lotto 2).

Da una analisi di mercato svolta presso il comune di Nicosia e di Cerami, un fabbricato di siffatte caratteristiche, considerando il grado di vetustà e le condizioni in cui versa, può essere stimato considerando un prezzo di mercato a corpo pari a € 10.000,00.

I suddetti fabbricati risultano realizzati con data antecedente il 1967, quindi privi di titolo di edificabilità.

***Descrizione laghetti:***

I laghetti in terra presenti sulle particelle 166-169, aventi una superficie totale di circa 1200 mq, considerando la loro vetustà e le spese per la loro regolarizzazione che si aggirano intorno alle

10.000,00 €, si possono stimare entrambi con un valore di circa 110.000€ al netto delle spese di regolarizzazione.

**Precisazione:** uno dei laghetti sopramenzionati (quello artificiale) era stato inserito nella richiesta di concessione, ma stralciato nella Concessione Edilizia n. 1 del 14-01-2005.

| Stima lotto n.2 |      |     |                                 |                |                          |                        |                               |                                 |
|-----------------|------|-----|---------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| foglio          | part | Sub | Classamento                     | Consistenza ha | Redd Dom                 | Redd Agr               | Valore medio Comparativo €/Ha | Stima valore medio di mercato € |
| 7               | 143  |     | Pascolo                         | 0,432          | 3,35                     | 1,56                   | € 8.000,00                    | € 3.456,00                      |
| 7               | 154  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,125          | (0,90) + 0,77            | (0,23) + 0,36          | € 10.000,00                   | € 1.250,00                      |
| 7               | 156  |     | Pascolo                         | 0,736          | 5,7                      | 2,66                   | € 8.000,00                    | € 5.888,00                      |
| 7               | 157  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,208          | (1,01) + 1,39            | (0,26)+0,65            | € 10.000,00                   | € 2.080,00                      |
| 7               | 159  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,576          | (2,75) + 3,87            | (0,71) + 1,81          | € 10.000,00                   | € 5.760,00                      |
| 7               | 166  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,914          | (2,31) + 0,59            | (0,59) + 3,95          | € 10.000,00                   | € 9.140,00                      |
| 7               | 169  |     | Seminativo                      | 2,024          | 73,17                    | 18,82                  | € 15.000,00                   | € 30.360,00                     |
| 7               | 170  |     | Pascolo                         | 0,24           | 1,86                     | 0,87                   | € 8.000,00                    | € 1.920,00                      |
| 7               | 173  |     | Pascolo                         | 1,548          | 11,99                    | 5,6                    | € 8.000,00                    | € 12.384,00                     |
| 7               | 174  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,4715         | (2,58) + 3,10            | (0,66) + 1,45          | € 10.000,00                   | € 4.715,00                      |
| 7               | 175  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,6585         | (2,11) + 10,85           | (0,54) + 2,79          | € 10.000,00                   | € 6.585,00                      |
| 7               | 176  |     | Pascolo                         | 0,604          | 4,68                     | 2,18                   | € 8.000,00                    | € 4.832,00                      |
| 7               | 177  |     | (Pascolo) + Pasc Arb            | 1,608          | (8,92)+ 9,42             | (3,93)+2,42            | € 9.000,00                    | € 14.472,00                     |
| 7               | 178  |     | (Pascolo) + Pasc Arb            | 1,256          | (8,83)+2,11              | (4,12)+0,54            | € 9.000,00                    | € 11.304,00                     |
| 7               | 179  |     | Pascolo                         | 0,7365         | 5,71                     | 2,6                    | € 8.000,00                    | € 5.892,00                      |
| 7               | 180  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,341          | (2,93)+ 2,01             | (0,75) + 0,94          | € 10.000,00                   | € 3.410,00                      |
| 7               | 181  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,353          | (2,64)+2,17              | (0,68)+1,01            | € 10.000,00                   | € 3.530,00                      |
| 7               | 184  |     | Pascolo Arborato                | 0,224          | 4,05                     | 1,04                   | € 8.500,00                    | € 1.904,00                      |
| 7               | 185  |     | ((Seminativo))+ (Pasc)+Pasc Arb | 3,653          | ((120,81))+ (2,44)+19,08 | ((25,43))+ (0,77)+4,91 | € 10.000,00                   | € 36.530,00                     |
| 7               | 279  |     | (Pascolo) + Pasc Arb            | 0,384          | (2,38) + 1,38            | (1,11) + 0,36          | € 9.000,00                    | € 3.456,00                      |
| 7               | 280  |     | Pascolo                         | 0,286          | 2,22                     | 1,03                   | € 8.000,00                    | € 2.288,00                      |
| 7               | 281  |     | (Semin)+ Pasc                   | 0,272          | (2,20) + 1,55            | (0,67) + 0,72          | € 10.000,00                   | € 2.720,00                      |
| 7               | 282  |     | Pascolo                         | 0,272          | 2,11                     | 0,98                   | € 8.000,00                    | € 2.176,00                      |
| 7               | 395  |     | (Pascolo) + Fabbricato Rurale   | (33 ca)+43ca   | (0,03)                   | (0,01)                 | --                            | € 1.250,00                      |
| 7               | 396  |     | (Pascolo) + Fabbricato Rurale   | (3 ca)+37 ca   | (0,01)                   | (0,01)                 | --                            | € 10.000,00                     |
| 7               | 602  |     | Seminativo                      | 1,6905         | 61,11                    | 15,72                  | € 15.000,00                   | € 25.357,50                     |
|                 |      |     |                                 |                |                          |                        | <b>laghetti part. 116-169</b> | € 110.000,00                    |

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio viene ridotto e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni verranno moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 2.

| Immobile               | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| terreni                | 3.456,00                        | 0,85                          | 2.937,60                  | <b>2.900,00</b>                 |
| terreni                | 1.250,00                        | 0,85                          | 1.062,50                  | <b>1.000,00</b>                 |
| terreni                | 5.888,00                        | 0,85                          | 5.004,80                  | <b>5.000,00</b>                 |
| terreni                | 2.080,00                        | 0,85                          | 1.768,00                  | <b>1.700,00</b>                 |
| terreni                | 5.760,00                        | 0,85                          | 4.896,00                  | <b>4.800,00</b>                 |
| terreni                | 9.140,00                        | 0,85                          | 7.769,00                  | <b>7.700,00</b>                 |
| terreni                | 30.360,00                       | 0,85                          | 25.806,00                 | <b>25.800,00</b>                |
| terreni                | 1.920,00                        | 0,85                          | 1.632,00                  | <b>1.600,00</b>                 |
| terreni                | 12.384,00                       | 0,85                          | 10.526,40                 | <b>10.500,00</b>                |
| terreni                | 4.715,00                        | 0,85                          | 4.007,75                  | <b>4.000,00</b>                 |
| terreni                | 6.585,00                        | 0,85                          | 5.597,25                  | <b>5.500,00</b>                 |
| terreni                | 4.832,00                        | 0,85                          | 4.107,20                  | <b>4.100,00</b>                 |
| terreni                | 14.472,00                       | 0,85                          | 12.301,20                 | <b>12.300,00</b>                |
| terreni                | 11.304,00                       | 0,85                          | 9.608,40                  | <b>9.600,00</b>                 |
| terreni                | 5.892,00                        | 0,85                          | 5.008,20                  | <b>5.000,00</b>                 |
| terreni                | 3.410,00                        | 0,85                          | 2.898,50                  | <b>2.800,00</b>                 |
| terreni                | 3.530,00                        | 0,85                          | 3.000,50                  | <b>3.000,00</b>                 |
| terreni                | 1.904,00                        | 0,85                          | 1.618,40                  | <b>1.600,00</b>                 |
| terreni                | 36.530,00                       | 0,85                          | 31.050,50                 | <b>31.000,00</b>                |
| terreni                | 3.456,00                        | 0,85                          | 2.937,60                  | <b>2.900,00</b>                 |
| terreni                | 2.288,00                        | 0,85                          | 1.944,80                  | <b>1.900,00</b>                 |
| terreni                | 2.720,00                        | 0,85                          | 2.312,00                  | <b>2.300,00</b>                 |
| terreni                | 2.176,00                        | 0,85                          | 1.849,60                  | <b>1.800,00</b>                 |
| Fabb. Rural,           | 1.250,00                        | 0,85                          | 1.062,50                  | <b>1.000,00</b>                 |
| Fabb. Rural,           | 10.000,00                       | 0,85                          | 8.500,00                  | <b>8.500,00</b>                 |
| terreni                | 25.357,50                       | 0,85                          | 21.553,88                 | <b>21.500,00</b>                |
| laghetti part. 116-169 | 110.000,00                      | 0,85                          | 93.500,00                 | <b>93.500,00</b>                |

**SOMMANO € 272.800,00**

Nell'allegato 6 – rilievo fotografico – Lotto 2, vengono evidenziati gli immobili.

### STIMA LOTTO 3

**Descrizione:** Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 02.48.20 con reddito dominicale di € 20,76, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 7** di detto comune: particella **158** di Ha. 01.44.10, particella **183** di Ha. 00.35.20, particella **220** di Ha 00.67.40, particella **387** di Ha 00.01.50, quest'ultima particella è formata prevalentemente da un fabbricato rurale quasi diruto (Allegato 6 – Rilievo fotografico – Lotto 3).

Il lotto è destinato prevalentemente a pascolo, così come si evince dall'allegato 6, ed è raggiungibile percorrendo la strada comunale Cacchino che attraversa la contrada Sugherita, strada che sbocca sulla statale Nicosia-Mistretta, a circa 5 Km dal centro abitato di Nicosia.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutte le caratteristiche del lotto.

| foglio | part | Sub | Classamento        | Clas | Consistenza      | Redd Dom €  | Redd Agr €  | Note                                           |
|--------|------|-----|--------------------|------|------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------|
| 7      | 158  |     | Pascolo            | 3    | 1,4410 ha        | 11,16       | 5,21        |                                                |
| 7      | 183  |     | Pascolo            | 3    | 35,20 are        | 2,73        | 1,27        | 5                                              |
| 7      | 220  |     | (Pasc) + PascoArb. | (3)  | (51,42are)+15,98 | (3,98)+2,89 | (1,86)+0,74 | 5                                              |
| 7      | 387  |     | (Fabb.Rur) +Pasco  | 3    | (0,013 + 0,002)  | 0,02        | 0,01        | Presenza di fabbricato rurale quasi diruto (*) |

\* = Le parentesi evidenziano rispettivamente la Consistenza, Redd. Dom. e Redd. Agr, della coltura riportata tra parentesi

#### Confini:

Il lotto di terreno confina a nord, con le particelle 156,180 a est con le particelle 147,633, a sud con le particelle 159,184 e a ovest con la particella 185. La particella 220 facente parte del lotto confina a nord con le particelle 166,602, a est con la particella 602, a sud con le particelle 175,176,177 e a ovest con la particella 169 (Allegato 3 – Estratti di mappa).

#### Titolo di proprietà:

Il bene è di proprietà degli esecutati con le quote riportate nell'Allegato 3 – tabella beni e quote di proprietà. Come si nota nella certificazione notarile la quota di proprietà non è allineata con quella catastale, infatti nell'allegato di cui sopra in grassetto vengono riportate le quote risultanti nella certificazione notarile mentre tra parentesi vengono riportate le quote risultanti presso

l'agenzia del territorio. Vedansi le precisazioni riportate al punto 6B) della certificazione notarile allegata agli atti.

**Dati catastali:**

I dati catastali, visura e planimetria in scala 1:4000, sono riportati nell'Allegato 3.

**Provenienza:**

Per quanto riguarda la provenienza degli immobili si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce 6A) e precisazioni 6B).

**Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:**

Per quanto riguarda l'accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce **C**.

**Destinazione d'uso:**

Da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (EN) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq, oltre le norme più generali della Regione Siciliana che regolano l'edificabilità in verde agricolo ex. Art.22 della L.R.71/78 e s.m.i. Per gli altri vincoli e limitazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami riportante la data del 22/09/2014 allegato 4.

**Affitto del bene:**

Dai dati in possesso, il lotto costituito dai beni sopra elencati risulta affittato ad un esecutato così come riportato nell'Allegato 7 – Contratto di Affitto-.

**Vendita in uno o più lotti:**

Il presente lotto viene definito dalle particelle sopraelencate (nonostante facciano parte di un unico fondo non delimitato da recinzioni ed altro), in quanto rispetto agli altri terreni le particelle hanno la stessa quota di proprietà.

### Stima Lotto 3.

Il valore complessivo del bene (dato dalla somma del valore dei singoli terreni più il rudere del fabbricato rurale) sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc.), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione.

#### **Descrizione del fabbricato rurale:**

Il fabbricato rurale non agibile, in quanto manca la copertura, (vedi All.-6 – Rilievo fotografico – Lotto 3), è composto da due elementi rettangolari perpendicolari creando così una forma a "L". L'edificio, avente una sola elevazione fuori terra, è composto da soli muri perimetrali con vani finestra e porta ben definiti. Allo stato attuale in fabbricato non è agibile e quindi il suo valore economico è di tipo intrinseco, considerando un ipotetico recupero.

Da una analisi di mercato svolta presso il comune di Nicosia e di Cerami, un fabbricato di siffatte caratteristiche considerando il grado di vetustà e le condizioni in cui versa può essere stimato considerando un prezzo di mercato pari a € 10.000,00.

| Stima lotto n.3 |      |     |                    |                |             |             |                               |                                 |
|-----------------|------|-----|--------------------|----------------|-------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------|
| foglio          | part | Sub | Classamento        | Consistenza ha | Redd Dom    | Redd Agr    | Valore medio Comparativo €/Ha | Stima valore medio di mercato € |
| 7               | 158  |     | Pascolo            | 1,441          | 11,16       | 5,21        | € 8.000,00                    | € 11.528,00                     |
| 7               | 183  |     | Pascolo            | 0,352          | 2,73        | 1,27        | € 10.000,00                   | € 3.520,00                      |
| 7               | 220  |     | (Pasc)+ Pas,Arb.   | 0,674          | (3,98)+2,89 | (1,86)+0,74 | € 10.000,00                   | € 6.740,00                      |
| 7               | 387  |     | (Fabb.Rurale)+Pasc | 0,015          | 0,02        | 0,01        | --                            | € 10.000,00                     |

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio viene ridotto e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni verranno moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 5.

| Immobile       | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
|----------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| terreni        | 11.528,00                       | 0,85                          | 9.798,80                  | <b>9.700,00</b>                 |
| terreni        | 3.520,00                        | 0,85                          | 2.992,00                  | <b>2.900,00</b>                 |
| terreni        | 6.740,00                        | 0,85                          | 5.729,00                  | <b>5.700,00</b>                 |
| Fabb. Rural,   | 10.000,00                       | 0,85                          | 8.500,00                  | <b>8.500,00</b>                 |
| <b>SOMMANO</b> |                                 |                               |                           | <b>€ 26.800,00</b>              |

Dalle informazioni ricavate risulta che il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 pertanto è sprovvisto di titolo edificatorio.

Nell'allegato 6 – rilievo fotografico – Lotto 3, vengono evidenziati gli immobili.

#### STIMA LOTTO 4

**Descrizione:** Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Sugherita esteso catastalmente Ha 00.78.60 con reddito dominicale di € 8,07, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 7** di detto comune: particella **155** di Ha. 00.41.60, particella **182** di Ha 00.37.00.

Al fondo vi si accede tramite una strada che sbocca nella statale Nicosia-Mistretta a circa 3-4 Km dal centro abitato ed ha una acclività che varia dal 10 al 20% in corrispondenza del bosco.

Nell'Allegato 3 - tabella beni e quote di proprietà - si riportano i dati del lotto riscontrati nella visura catastale e i rispettivi proprietari con le quote riportate in catasto e nella certificazione notarile.

Di seguito viene riportata una tabella descrittiva delle particelle

| foglio | part | Sub | Classamento          | Clas    | Consistenza                     | Redd Dom €    | Redd Agr €    | Note |
|--------|------|-----|----------------------|---------|---------------------------------|---------------|---------------|------|
| 7      | 155  |     | Pascolo              | 3       | 41,60 are                       | 3,22          | 1,5           |      |
| 7      | 182  |     | (Seminativo)+Pascolo | (3) + 3 | 37,00 are =<br>(7,00)+30,00 are | (2,53) + 2,32 | (0,65) + 1,08 | *    |

\* = Le parentesi evidenziano rispettivamente la Consistenza, Redd. Dom. e Redd. Agr, della coltura riportata tra parentesi

**Confini:**

Il lotto di terreno confina a nord, con le particelle 144, a est con le particelle 156,180, a sud con la particella 185 e a ovest con la particella 179 (Allegato 3 – Estratti di mappa).

**Titolo di proprietà:**

Il bene è di proprietà degli esecutati con le quote riportate nell'Allegato 3 - tabella beni e quote di proprietà -. Come si nota nella certificazione notarile la quota di proprietà non è allineata con quella catastale, infatti nell'allegato di cui sopra in grassetto vengono riportate le quote risultanti nella certificazione notarile, mentre tra parentesi vengono riportate le quote risultanti presso l'Agenzia del territorio. Vedansi le precisazioni riportate al punto 8B) della certificazione notarile allegata agli atti.

**Dati catastali:**

I dati catastali, visura e planimetria in scala 1:4000, sono riportati nell'Allegato 3 .

**Provenienza:**

Per quanto riguarda la provenienza degli immobili si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce 8A) e precisazioni 8B).

**Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:**

Per quanto riguarda l'accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce **C**.

**Destinazione d'uso:**

Da quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (EN) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq, oltre le norme più generali della Regione Siciliana che regolano l'edificabilità in verde agricolo ex. Art.22 della L.R.71/78 e s.m.i. Per gli altri vincoli e limitazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami riportante la data del 31/07/2014 Allegato 4.

**Affitto del bene:**

Dai dati in possesso, il lotto costituito dai beni sopra elencati risulta affittato ad un esecutato così come riportato nell'Allegato 7 – Contratto di Affitto-.

**Vendita in uno o più lotti:**

Il presente lotto viene definito solo da queste due particelle (nonostante facciano parte di un unico fondo non delimitato da recinzioni ed altro) in quanto rispetto agli altri terreni le particelle hanno la stessa quota di proprietà.

**Stima Lotto 4.**

Il valore di mercato del bene (valore venale), vista la complessità nel risalire a detto valore, è stato ricavato da una indagine di mercato eseguita presso il comune di Nicosia ed il comune di Cerami mediante una comparazione che tiene conto delle variabili intrinseche del bene stesso.

Il valore complessivo del bene (dato dalla somma del valore dei singoli terreni) sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc.), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione.

| Stima lotto n.4 |      |     |             |                |              |             |                               |                                 |
|-----------------|------|-----|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------|
| foglio          | part | Sub | Classamento | Consistenza ha | Redd Dom     | Redd Agr    | Valore medio Comparativo €/Ha | Stima valore medio di mercato € |
| 7               | 155  |     | Pascolo     | 0,416          | 3,22         | 1,5         | € 8.000,00                    | € 3.328,00                      |
| 7               | 182  |     | (Sem)+Pasc  | 0,37           | (2,53)+ 2,32 | (0,65)+1,08 | € 10.000,00                   | € 3.700,00                      |

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio viene ridotto e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni verranno moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 5.

| Immobile | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
|----------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| terreni  | 3.328,00                        | 0,85                          | 2.828,80                  | <b>2.000,00</b>                 |
| terreni  | 3.700,00                        | 0,85                          | 3.145,00                  | <b>3.100,00</b>                 |

**SOMMANO      €      5.100,00**

Nell'allegato 6 – rilievo fotografico – Lotto 4, vengono evidenziati gli immobili.

### STIMA LOTTO 5

**Descrizione:** Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Cacchino esteso catastalmente Ha 18.41.20 con reddito dominicale di € 1.116,74, comprendente le seguenti particelle censite nel N.C.T. al **foglio 6** di detto comune: particella **16** di Ha. 12.19.40, particella **20** di Ha 00.28.20, **ex particella 50** di Ha 04.63.97 ora particelle **63-64-65** giusto frazionamento del 23/04/2014 n. 3177, particella **51** di Ha 00.15.26, la particella **52** di Ha 00.02.37, la particella **53** di Ha 00.93.28, la particella **54** di Ha 00.01.56, la **ex particella 55** ora particelle **66-67** giusto frazionamento del 23/04/2014 n. 3177, di Ha 00.08.41 e la particella **56** di Ha 00.08.75; All'interno del lotto vi è un laghetto artificiale collinare avente una forma circolare, recintato e avente funzione di accumulo di acqua per l'esercizio del fondo.

I terreni agricoli presenti nel lotto sono destinati in parte a seminativo destinato a foraggiere annuali e cereali (part. 16 e 20) ed in parte a pascolo come si evince pure dall'Allegato 6 – Rilievo fotografico - Lotto 5.

Il laghetto collinare non risulta censito nella planimetria catastale.

Al fondo si accede tramite una strada che sbocca nella statale Nicosia-Mistretta a circa 3 Km dal centro abitato ed ha una acclività che varia dal 10 al 20% in corrispondenza del bosco. Oppure vi si può accedere dalla strada statale Nicosia-Mistretta, anche se allo stato attuale, con i lavori della "Nord-Sud", l'accesso non viene facilitato.

Nell'Allegato 3 si riportano i dati del lotto riscontrati nella visura catastale e i rispettivi proprietari con le quote riportate in catasto e nella certificazione notarile.

Tabella descrittiva delle particelle

| foglio | part | Sub | Classamento | Clas | Consistenza | Redd Dom € | Redd Agr € | Note               |
|--------|------|-----|-------------|------|-------------|------------|------------|--------------------|
| 6      | 16   |     | Seminativo  | 3    | 12,1940 ha  | 440,84     | 113,36     | Laghetto collinare |
| 6      | 20   |     | Seminativo  | 3    | 28,20 are   | 10,19      | 2,62       |                    |
| 6      | 50   |     | Pascolo     | 1    | 4,6397 ha   | 83,87      | 26,36      |                    |

|   |    |  |         |   |           |       |      |  |
|---|----|--|---------|---|-----------|-------|------|--|
| 6 | 51 |  | Pascolo | 1 | 15,26 are | 2,76  | 0,87 |  |
| 6 | 52 |  | Pascolo | 1 | 2,37 are  | 0,43  | 0,13 |  |
| 6 | 53 |  | Pascolo | 1 | 93,28 are | 16,86 | 5,3  |  |
| 6 | 54 |  | Pascolo | 1 | 1,56 are  | 0,28  | 0,09 |  |
| 6 | 55 |  | Pascolo | 1 | 8,41 are  | 1,52  | 0,48 |  |
| 6 | 56 |  | Pascolo | 1 | 8,75 are  | 1,58  | 0,5  |  |

**Confini:**

Il lotto di terreno confina a nord con il Fosso Cacchino e con la particella 61, a est con la strada vicinale Sugheria-Cologno, e con altro foglio catastale, a ovest con strada statale Nicosia-Mistretta (Allegato 3 – Estratto di mappa).

**Titolo di proprietà:**

Il bene è di proprietà degli esecutati con le quote riportate nell'Allegato 3 -tabella beni e quote di proprietà. Come si nota nella certificazione notarile la quota di proprietà non è allineata con quella catastale, infatti nell'allegato di cui sopra in grassetto vengono riportate le quote risultanti nella certificazione notarile, mentre tra parentesi vengono riportate le quote risultanti presso l'Agenzia del Territorio.

**Dati catastali:**

I dati catastali, visura e planimetria in scala 1:4000, sono riportati nell'Allegato 3 Estratto di mappa.

**Provenienza:**

Per quanto riguarda la provenienza degli immobili si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce 5A) e precisazioni 5B).

**Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:**

Per quanto riguarda l'accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce **C**.

**Destinazione d'uso:**

Da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (EN) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq, oltre le norme più generali della Regione Siciliana che regolano l'edificabilità in verde agricolo ex. art.22 della L.R.71/78 e s.m.i. Per gli altri vincoli e limitazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami riportante la data del 31/07/2014 allegato 4.

**Affitto del bene:**

Dai dati in possesso, il lotto costituito dai beni sopra elencati risulta affittato ad un esecutato così come riportato nell'Allegato 7 – Contratto di Affitto-.

**Vendita in uno o più lotti:**

Non è consigliabile in questo caso, ai fini della vendita, suddividere il lotto del bene 5, in diversi lotti, in quanto le particelle non sono delimitate da recinzioni o altro, e le stesse fanno parte di un unico fondo.

**Stima Lotto 5.**

Il valore di mercato del bene (valore venale), vista la complessità nel risalire a detto valore è stato ricavato da una indagine di mercato eseguita presso il comune di Nicosia ed il comune di Cerami mediante una comparazione che tiene conto delle variabili intrinseche del bene stesso.

Il valore complessivo del bene (dato dalla somma del valore dei singoli terreni) sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc.), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione .

| Stima lotto n.5 |                       |     |             |                |          |          |                               |                                 |
|-----------------|-----------------------|-----|-------------|----------------|----------|----------|-------------------------------|---------------------------------|
| foglio          | part                  | Sub | Classamento | Consistenza ha | Redd Dom | Redd Agr | Valore medio Comparativo €/Ha | Stima valore medio di mercato € |
| 6               | 16                    |     | Seminativo  | 12,194         | 440,84   | 113,36   | € 15.000,00                   | € 182.910,00                    |
| 6               | 20                    |     | Seminativo  | 0,282          | 10,19    | 2,62     | € 15.000,00                   | € 4.230,00                      |
| 6               | Ex 50 ora<br>63-64-65 |     | Pascolo     | 4,6397         | 83,87    | 26,36    | € 8.000,00                    | € 37.117,60                     |
| 6               | 51                    |     | Pascolo     | 0,1526         | 2,76     | 0,87     | € 8.000,00                    | € 1.220,80                      |
| 6               | 52                    |     | Pascolo     | 0,0237         | 0,43     | 0,13     | € 8.000,00                    | € 189,60                        |
| 6               | 53                    |     | Pascolo     | 0,9328         | 16,86    | 5,3      | € 8.000,00                    | € 7.462,40                      |
| 6               | 54                    |     | Pascolo     | 0,0156         | 0,28     | 0,09     | € 8.000,00                    | € 124,80                        |
| 6               | Ex 55 ora<br>66-67    |     | Pascolo     | 0,0841         | 1,52     | 0,48     | € 8.000,00                    | € 672,80                        |
| 6               | 56                    |     | Pascolo     | 0,0875         | 1,58     | 0,5      | € 8.000,00                    | € 700,00                        |

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio viene ridotto e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni vengono moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 5.

| Immobile        | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Terreni</b>  | 182.910,00                      | 0,85                          | 155.473,50                | <b>155.000,00</b>               |
| <b>terreni</b>  | 4.230,00                        | 0,85                          | 3.595,50                  | <b>3.500,00</b>                 |
| <b>terreni</b>  | 37.117,60                       | 0,85                          | 31.549,96                 | <b>31.000,00</b>                |
| <b>terreni</b>  | 1.220,80                        | 0,85                          | 1.037,68                  | <b>1.000,00</b>                 |
| <b>terreni</b>  | 189,60                          | 0,85                          | 161,16                    | <b>100,00</b>                   |
| <b>terreni</b>  | 7.462,40                        | 0,85                          | 6.343,04                  | <b>6.000,00</b>                 |
| <b>terreni</b>  | 124,80                          | 0,85                          | 106,08                    | <b>100,00</b>                   |
| <b>terreni</b>  | 672,80                          | 0,85                          | 571,88                    | <b>500,00</b>                   |
| <b>terreni</b>  | 700,00                          | 0,85                          | 595,00                    | <b>500,00</b>                   |
| <b>laghetto</b> | 45.000,00                       | 0,85                          | 38.250,00                 | <b>38.000,00</b>                |

**SOMMANO € 235.700,00**

Al valore dei terreni si deve aggiungere il valore del laghetto presente nella particella 16 che al netto delle spese per la regolarizzazione come accatastamento etc. ha un valore pari a € 45.000,00.

Nell'allegato 6 – rilievo fotografico – Lotto 5, vengono evidenziati gli immobili.

## STIMA LOTTO 6

**Descrizione:** Lotto costituito da un fondo rustico nel comune di Cerami (EN) C.da Calognello Busico esteso catastalmente Ha 08.78.85 con reddito dominicale di € 317,72, distinto al N.C.T. al **foglio 5** particella **69**, qualità seminativo di classe 3.

Il lotto è destinato prevalentemente a seminativo e si estende sul versante di una collina; è raggiungibile tramite una strada che sbocca nella statale Nicosia-Mistretta a circa 3-4 Km dal centro abitato ed ha una acclività che varia dal 10 al 20%.

Nell'Allegato 3 - tabella beni e quote di proprietà - si riportano i dati del lotto riscontrati nella visura catastale e i rispettivi proprietari con le quote riportate in catasto e nella certificazione notarile.

| foglio | part | Sub | Classamento | Clas | Consistenza | Redd Dom | Redd Agr | Note |
|--------|------|-----|-------------|------|-------------|----------|----------|------|
| 5      | 69   |     | Seminativo  | 3    | 8,7885 ha   | 317,72   | 81,7     |      |

### Confini:

Il lotto di terreno confina a nord con la particella 21, a est con la particella 70 e con stradella, a sud con la particella 41 mentre a ovest con la particella 40 (Allegato 3 - Estratto di mappa).

### Titolo di proprietà:

Il bene è di proprietà degli esecutati con le quote riportate nell'Allegato 3 - tabella beni e quote di proprietà. Come si nota nella certificazione notarile, la quota di proprietà non è allineata con quella catastale, infatti nell'allegato di cui sopra in grassetto vengono riportate le quote risultanti nella certificazione notarile, mentre tra parentesi vengono riportate le quote risultanti presso l'Agenzia del Territorio.

### Dati catastali:

I dati catastali, visura e planimetria in scala 1:4000, sono riportati nell'Allegato 3.

### Provenienza:

L'immobile deriva dal frazionamento della particella n. 20, facente parte dello stesso foglio giusto tipo mappale 4918 del 27/01/2006 prot.EN0004918. Per quanto riguarda la provenienza

della particella madre (20), si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce 7A) e precisazioni 7B).

**Accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:**

Per quanto riguarda l'accertamento su iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli si rimanda alla certificazione notarile presente agli atti alla voce C.

**Destinazione d'uso:**

Da quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami (EN) secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle oggetto del presente bene ricadono in zona E (verde agricolo) con densità edilizia fondiaria pari a 0,03 mc/mq, oltre le norme più generali della Regione Siciliana che regolano l'edificabilità in verde agricolo ex. art.22 della L.R.71/78 e s.m.i. Per gli altri vincoli e limitazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cerami riportante la data del 31/07/2014 allegato 4.

**Affitto del bene:**

Dai dati in possesso, il terreno in oggetto risulta libero da affitti, canoni ed altri diritti reali.

**Vendita in uno o più lotti:**

Non è consigliabile in questo caso, ai fini della vendita, suddividere il lotto del bene 6, in diversi lotti in quanto le particelle non sono delimitate da recinzioni o altro, le stesse fanno parte di un unico fondo, non ci sono strade interne tali da poter raggiungere singolarmente le stesse.

**Stima Lotto 6.**

Al fine di risalire al valore di mercato del bene (valore venale), vista la complessità nel risalire a detto valore, si utilizzerà per i soli terreni il valore medio ricavato da una indagine di mercato eseguita presso il comune di Nicosia ed il comune di Cerami mediante una comparazione che tiene conto delle variabili intrinseche del bene stesso.

Il valore complessivo del bene sarà moltiplicato per dei coefficienti amplificativi o riduttivi in relazione all'accessibilità (molti appezzamenti sono raggiungibili solo a piedi con idonei mezzi di

trasporto, visto che mancano le vie di accesso), alla qualità (idoneità per pascolo, colture di pregio etc...), alla vicinanza (rispetto a centri abitati, servizi e strade principali), all'acclività (alcuni terreni montani si presentano caratterizzati da forti pendenze in prossimità di valloni), allo stato attuale di conservazione .

Dalle indagini effettuate si risale ad un valore medio comparativo di circa 15.000,00 €/Ha, per un terreno avente le caratteristiche di cui sopra.

Da cui si ricava il valore riportato nella successiva tabella:

| Stima lotto n.6 |      |     |             |                |          |          |                               |                                 |
|-----------------|------|-----|-------------|----------------|----------|----------|-------------------------------|---------------------------------|
| foglio          | part | Sub | Classamento | Consistenza ha | Redd Dom | Redd Agr | Valore medio Comparativo €/Ha | Stima valore medio di mercato € |
| 5               | 69   |     | Seminativo  | 8,7885         | 317,72   | 81,7     | € 15.000,00                   | € 131.827,50                    |

Definiti i valori di mercato dei singoli immobili facenti parte del lotto, considerando che la vendita va effettuata in sede di asta giudiziaria con almeno un'offerta minima di aumento, il valore medio viene ridotto e quindi i rispettivi prezzi dei singoli beni vengono moltiplicati per un coefficiente riduttivo pari a 0,85. Da cui si ha il seguente valore di stima del bene lotto 6.

| Immobile | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato |
|----------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Terreni  | € 131.827,50                    | 0,85                          | € 112.053,38              | <b>€ 112.000,00</b>         |

Nell'allegato 6 – rilievo fotografico – Lotto 6, viene evidenziato l'immobile.

## REGIME FISCALE

I beni di cui sopra non hanno le caratteristiche di Beni di Lusso, quindi, se i beni oggetto del pignoramento provengono da imprese o risultano beni strumentali aziendali, i medesimi potranno essere assoggettati al regime fiscale dell'I.V.A, Altrimenti sono soggetti alle imposte di registro.

## CONCLUSIONI

Come riepilogo e a conclusione del lavoro peritale sopraesposto si riportano le seguenti tabelle riassuntive di stima suddivise per ogni lotto:

### Tabelle riassuntive di Stima

| LOTTO BENE 1 |        |      |     |                 |                       |           |                               |                               |                             |
|--------------|--------|------|-----|-----------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Immobile     | Foglio | Part | Sub | Destinazione    | Valore medio com €/mq | Consis mq | Stima Valore medio di mercato | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Arrotondato |
| Porzione A   | 7      | 603  | 1   | corte           |                       |           | € 55.000,00                   | 0,85                          | € 46.000,00                 |
| Porzione B   | 7      | 603  | 1   | Ric mezzi agric | 350                   | 420       | € 147.000,00                  | 0,85                          | € 124.000,00                |
| Porzione C   | 7      | 603  | 1   | loc. di sgomb   | 250                   | 80        | € 20.000,00                   | 0,85                          | € 17.000,00                 |
| Porzione D   | 7      | 603  | 1   | Stalla          | 350                   | 800       | € 280.000,00                  | 0,85                          | € 238.000,00                |
| Porzione E   | 7      | 603  | 1   | Concimaia       | 100                   | 280       | € 28.000,00                   | 0,85                          | € 23.000,00                 |
| Porzione F   | 7      | 603  | 1   | Locale depos    | 250                   | 22        | € 5.500,00                    | 0,85                          | € 4.000,00                  |
| Porzione G   | 7      | 603  | 1   | Fienile         | 350                   | 300       | € 105.000,00                  | 0,85                          | € 89.000,00                 |
| Porzione H-I | 7      | 603  | 1   | minicaseif-mung | 300                   | 176       | € 52.800,00                   | 0,85                          | € 44.000,00                 |
| Porzione L   | 7      | 603  | 1   | ovile           | 400                   | 60        | € 24.000,00                   | 0,85                          | € 20.000,00                 |
| Fabbricato   | 7      | 603  | 2   | A/3 civile abit | 380                   | 204       | € 77.520,00                   | 0,85                          | € 65.000,00                 |

€ 670.000,00

| LOTTO BENE 2           |      |              |                                 |                               |                           |                                 |
|------------------------|------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| foglio                 | part | Immobile     | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
| 7                      | 143  | terreni      | 3.456,00                        | 0,85                          | 2.937,60                  | <b>2.900,00</b>                 |
| 7                      | 154  | terreni      | 1.250,00                        | 0,85                          | 1.062,50                  | <b>1.000,00</b>                 |
| 7                      | 156  | terreni      | 5.888,00                        | 0,85                          | 5.004,80                  | <b>5.000,00</b>                 |
| 7                      | 157  | terreni      | 2.080,00                        | 0,85                          | 1.768,00                  | <b>1.700,00</b>                 |
| 7                      | 159  | terreni      | 5.760,00                        | 0,85                          | 4.896,00                  | <b>4.800,00</b>                 |
| 7                      | 166  | terreni      | 9.140,00                        | 0,85                          | 7.769,00                  | <b>7.700,00</b>                 |
| 7                      | 169  | terreni      | 30.360,00                       | 0,85                          | 25.806,00                 | <b>25.800,00</b>                |
| 7                      | 170  | terreni      | 1.920,00                        | 0,85                          | 1.632,00                  | <b>1.600,00</b>                 |
| 7                      | 173  | terreni      | 12.384,00                       | 0,85                          | 10.526,40                 | <b>10.500,00</b>                |
| 7                      | 174  | terreni      | 4.715,00                        | 0,85                          | 4.007,75                  | <b>4.000,00</b>                 |
| 7                      | 175  | terreni      | 6.585,00                        | 0,85                          | 5.597,25                  | <b>5.500,00</b>                 |
| 7                      | 176  | terreni      | 4.832,00                        | 0,85                          | 4.107,20                  | <b>4.100,00</b>                 |
| 7                      | 177  | terreni      | 14.472,00                       | 0,85                          | 12.301,20                 | <b>12.300,00</b>                |
| 7                      | 178  | terreni      | 11.304,00                       | 0,85                          | 9.608,40                  | <b>9.600,00</b>                 |
| 7                      | 179  | terreni      | 5.892,00                        | 0,85                          | 5.008,20                  | <b>5.000,00</b>                 |
| 7                      | 180  | terreni      | 3.410,00                        | 0,85                          | 2.898,50                  | <b>2.800,00</b>                 |
| 7                      | 181  | terreni      | 3.530,00                        | 0,85                          | 3.000,50                  | <b>3.000,00</b>                 |
| 7                      | 184  | terreni      | 1.904,00                        | 0,85                          | 1.618,40                  | <b>1.600,00</b>                 |
| 7                      | 185  | terreni      | 36.530,00                       | 0,85                          | 31.050,50                 | <b>31.000,00</b>                |
| 7                      | 279  | terreni      | 3.456,00                        | 0,85                          | 2.937,60                  | <b>2.900,00</b>                 |
| 7                      | 280  | terreni      | 2.288,00                        | 0,85                          | 1.944,80                  | <b>1.900,00</b>                 |
| 7                      | 281  | terreni      | 2.720,00                        | 0,85                          | 2.312,00                  | <b>2.300,00</b>                 |
| 7                      | 282  | terreni      | 2.176,00                        | 0,85                          | 1.849,60                  | <b>1.800,00</b>                 |
| 7                      | 395  | Fabb. Rural, | 1.250,00                        | 0,85                          | 1.062,50                  | <b>1.000,00</b>                 |
| 7                      | 396  | Fabb. Rural, | 10.000,00                       | 0,85                          | 8.500,00                  | <b>8.500,00</b>                 |
| 7                      | 602  | terreni      | 25.357,50                       | 0,85                          | 21.553,88                 | <b>21.500,00</b>                |
| laghetti part. 116-169 |      |              | 110.000,00                      | 0,85                          | 93.500,00                 | <b>93.500,00</b>                |

**€ 272.800,00**

| LOTTO BENE 3 |      |              |                                 |                               |                           |                                 |
|--------------|------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| foglio       | part | Immobile     | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
| 7            | 158  | terreni      | 11.528,00                       | 0,85                          | 9.798,80                  | <b>9.700,00</b>                 |
| 7            | 183  | terreni      | 3.520,00                        | 0,85                          | 2.992,00                  | <b>2.900,00</b>                 |
| 7            | 220  | terreni      | 6.740,00                        | 0,85                          | 5.729,00                  | <b>5.700,00</b>                 |
| 7            | 387  | Fabb. Rural, | 15.000,00                       | 0,85                          | 8.500,00                  | <b>8.500,00</b>                 |

**SOMMANO € 26.800,00**

| LOTTO BENE 4   |      |          |                                 |                               |                           |                                 |
|----------------|------|----------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| foglio         | part | Immobile | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
| 7              | 155  | terreni  | 3.328,00                        | 0,85                          | 2.828,80                  | <b>2.000,00</b>                 |
| 7              | 182  | terreni  | 3.700,00                        | 0,85                          | 3.145,00                  | <b>3.100,00</b>                 |
| <b>SOMMANO</b> |      |          |                                 |                               |                           | <b>€ 5.100,00</b>               |

| LOTTO BENE 5             |      |          |                                 |                               |                           |                                 |
|--------------------------|------|----------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| foglio                   | part | Immobile | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato (€) |
| 6                        | 16   | Terreni  | 182.910,00                      | 0,85                          | 155.473,50                | <b>155.000,00</b>               |
| 6                        | 20   | terreni  | 4.230,00                        | 0,85                          | 3.595,50                  | <b>3.500,00</b>                 |
| 6                        | 50   | terreni  | 37.117,60                       | 0,85                          | 31.549,96                 | <b>31.000,00</b>                |
| 6                        | 51   | terreni  | 1.220,80                        | 0,85                          | 1.037,68                  | <b>1.000,00</b>                 |
| 6                        | 52   | terreni  | 189,60                          | 0,85                          | 161,16                    | <b>100,00</b>                   |
| 6                        | 53   | terreni  | 7.462,40                        | 0,85                          | 6.343,04                  | <b>6.000,00</b>                 |
| 6                        | 54   | terreni  | 124,80                          | 0,85                          | 106,08                    | <b>100,00</b>                   |
| 6                        | 55   | terreni  | 672,80                          | 0,85                          | 571,88                    | <b>500,00</b>                   |
| 6                        | 56   | terreni  | 700,00                          | 0,85                          | 595,00                    | <b>500,00</b>                   |
| <b>Laghetto part. 16</b> |      |          | 45.000,00                       | 0,85                          | 38.250,00                 | <b>38.000,00</b>                |
| <b>SOMMANO</b>           |      |          |                                 |                               |                           | <b>€ 235.700,00</b>             |

| LOTTO BENE 6 |      |          |                                 |                               |                           |                             |
|--------------|------|----------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| foglio       | part | Immobile | Stima valore medio di mercato € | Coeff. Riduz Asta Giudiziaria | Valore di Stima Analitica | Valore di Stima Arrotondato |
| 5            | 69   | Terreni  | € 131.827,50                    | 0,85                          | € 112.053,38              | <b>€ 112.000,00</b>         |

Si allegano:

Allegato 1: Verbale conferimento di incarico di stima, con pignoramento immobiliare.

Allegato 2: Pec di convocazione, Verbali di sopralluogo, fax richiesta di proroga.

Allegato 3: Visure Catastali, Estratti di mappa, Planimetrie catastali, Tabella beni e quote di proprietà.

Allegato 4: Copia concessione edilizia ed autorizzazioni, agibilità, Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 5: Attestato Prestazione Energetica (APE).

Allegato 6: Documentazione fotografica relativa:

- Lotto bene 1
- Lotto bene 2
- Lotto bene 3
- Lotto bene 4
- Lotto bene 5
- Lotto bene 6

Allegato 7: Contratto di Affitto

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Giunta, ritiene che con la presente relazione che si compone di 36 pagine fin qui scritte, compreso di testata e sommario, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per ulteriori chiarimenti.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli atti e documenti prelevati dal fascicolo inerente la procedura esecutiva immobiliare

Enna, lì 03/10/2014



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe Giunta