

beni stessi, con riferimento al loro stato e valore attuale.

Lo scrivente C.T.U. pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo diretto della stima sintetico-comparativa ritenendo che gli altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che i beni oggetto della stima potrebbero spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico, questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare, si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di valori" ove inserire, previo opportuno confronto per parametri omogenei, i beni da stimare in modo tale da potere pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta nonostante la crisi che attraversa il comparto immobiliare, attraverso le indagini di mercato svolte dallo scrivente, sia presso operatori economici esperti del mercato immobiliare locale, sia attraverso la consultazione di tecnici, nonché sulla scorta della propria personale esperienza, lo scrivente consulente ha avuto modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima dei beni in questione.

Pur seguendo un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni e dati omogenei, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di



riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Frequente, dunque, è il ricorso ad un processo di aggiustamento che permetta di incrementare il grado di omogeneità del campione e dei dati di raffronto.

Noto quindi il prezzo per unità di superficie, la dimensione dell'immobile da stimare, si può pervenire al valore di mercato dell'immobile.

Si evidenzia, nel caso in specie, che si tratta di terreni agricoli di modeste superfici, liberi da colture ed in stato di pregresso abbandono. Da quanto appurato il "mercato" di immobili similari in zona è limitato unicamente ad eventuali soggetti terzi, limitrofi proprietari di terreno, eventualmente interessati al fine di ampliare la superficie del fondo agricolo già di proprietà. Le superfici in esame, per via della estensione e delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, difatti, da sole, non rappresentano alcuna appetibilità e vantaggio economico da determinarne un investimento immobiliare.

LA STIMA

LOTTO 1

Terreno - di ettari 1, are 89, centiare 40 - sito in Bronte (CT) contrada Tartaraci, in catasto terreni al foglio 58, particella 21;

Terreno agricolo della superficie catastale di Ha 01.89.40, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte, così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

FOGLIO PART. QUALITÀ CLASSE SUPERFICIE RED. DOM. RED. AGR.

58 21 A Vigneto 3 Ha 00.71.70 € 25,92 € 7,41

58 21 B Sem. Arb 1 Ha 00.55.77 € 41,61 € 11,48



58	21 C	Nocciol.	U	Ha 00.33.88	€ 17,50	€ 8,75
58	21 D	Uliveto	2	Ha 00.04.97	€ 1,80	€ 1,80
58	21 E	Sem. Arb	1	Ha 00.23.28	€ 13,43	€ 4,81

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per terreni simili per destinazione, ubicazione e stato, oscilla tra €/Ha 18.000,00 ed €/Ha 20.000,00 in funzione della vicinanza alle vie di collegamento ed alle dimensioni per il grado di appetibilità che manifestano. Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento e la motivazione di stima, si ritiene idoneo applicare il valore minimo riscontrato. Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'immobile sopra individuato e descritto sarà così calcolato:

$$V = \text{€/Ha } 18.000,00 \times \text{Ha } 01.89.40 = \text{€ } 34.092,00.$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, La: "*riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*", considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell'immobile in oggetto determinato in **€ 28.980,00 in cifra tonda**

LOTTO 2

Terreno - di ettari 1, are 44 - sito in Bronte (CT) contrada Tartaraci, in catasto terreni al foglio 58, particella 226

Terreno agricolo della superficie catastale di Ha 01.44.00, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte e così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Catasto Terreni



FOGLIO PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
58 226 AA	Uliveto	2	Ha 00.48.00	€ 17,35	€ 17,35
58 226 AB	Seminat.	3	Ha 00.96.00	€ 34,71	€ 9,92

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per terreni simili per destinazione, ubicazione e stato, oscilla tra €/Ha 18.000,00 ed €/Ha 20.000,00 in funzione della vicinanza alle vie di collegamento ed alle dimensioni per il grado di appetibilità che manifestano. Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento e la motivazione di stima, si ritiene idoneo applicare il valore massimo riscontrato. Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'immobile sopra individuato e descritto sarà così calcolato:

$$V = \text{€/Ha } 20.000,00 \times \text{Ha } 01.44.00 = \text{€ } 28.800,00$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, La: *"riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto"*, considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell'immobile in oggetto determinato in **€ 24.480,00 in cifra tonda**

LOTTO 3

Terreno - di are 27 e centiare 90 - sito in Bronte (CT) contrada Nave, in catasto terreni al foglio 60, particella 246; Terreno - di are 54 e centiare 51 - al foglio 60, particella 348 e Terreno - di are 13 e centiare 64, al foglio 60, particella 103

Terreno agricolo della superficie catastale di Ha 00.96.05, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte e così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:



Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
60	246 AA	Vigneto	4	Ha 00.24.17	€ 3,12	€ 1,00
60	246 AB	Pascolo	2	Ha 00.03.73	€ 0,39	€ 0,10
60	348 AA	Semin.	4	Ha 00.29.68	€ 3,83	€ 1,23
60	348 AA	Vigneto	4	Ha 00.24.83	€ 3,21	€ 1,03
60	103	Semin.	4	Ha 00.13.64	€ 1,76	€ 0,56

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per terreni simili per destinazione, ubicazione e stato, oscilla tra €/Ha 10.000,00 ed €/Ha 12.000,00 in funzione della vicinanza alle vie di collegamento ed alle dimensioni per il grado di appetibilità che manifestano. Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento e la motivazione di stima, si ritiene idoneo applicare il valore minimo riscontrato. Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'immobile sopra individuato e descritto sarà così calcolato:

$$V = \text{€/Ha } 10.000,00 \times \text{Ha } 00.96.05 = \text{€ } 9.605,00$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, La: "*riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto*", considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell'immobile in oggetto determinato in **€ 8.165,00 in cifra tonda.**

LOTTO 4

Terreno - di are 23 e centiare 99 - sito in Bronte (CT) contrada Nave, in catasto terreni al foglio 60, particella 161 e Terreno - di are 46 e centiare 47, al foglio



**60, particella 437 con Abitazione di tipo economico, piano terra, categoria A/3,
in catasto fabbricati al foglio 60, particella 438**

Terreno agricolo della superficie catastale di Ha 00.64.46, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte, e così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Catasto Terreni

FOGLIO PART. QUALITÀ CLASSE SUPERFICIE RED. DOM. RED. AGR.

60	161 AA	Uliveto	1	Ha 00.15.00	€ 10,46	€ 6,20
60	161 AB	Vigneto	4	Ha 00.08.99	€ 1,16	€ 0,37
60	437 AA	Semin.	4	Ha 00.19.23	€ 2,48	€ 0,79
60	437 AB	Uliveto	1	Ha 00.27.24	€ 18,99	€ 11,25

Catasto Fabbricati

FOGLIO PART. CATEG. CLASSE CONS. SUPERF. CAT. RENDITA

60	438	A/3	3	2,5 vani	69 mq	€ 80,05
----	-----	-----	---	----------	-------	---------

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per terreni simili per destinazione, ubicazione e stato, oscilla tra €/Ha 30.000,00 ed €/Ha 35.000,00 in funzione della vicinanza alle vie di collegamento ed alle dimensioni per il grado di appetibilità che manifestano.

Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento e la motivazione di stima, si ritiene idoneo applicare il valore minimo riscontrato comprendente anche il corpo di fabbrica ivi insistente nello stato in cui versa. Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'immobile sopra individuato e descritto sarà così calcolato:



$$V = \text{€/Ha } 30.000,00 \times \text{Ha } 00.64.46 = \text{€ } 19.338,00$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, La: "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell'immobile in oggetto determinato in **€ 16.440,00 in cifra tonda.**

LOTTO 5

Terreno - di are 47 e centiare 94 - sito in Bronte (CT) contrada Nave, in catasto terreni al foglio 60, particella 104

Terreno agricolo della superficie catastale di Ha 00.47.94, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte, così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Catasto Terreni

FOGLIO PART. QUALITÀ CLASSE SUPERFICIE RED. DOM. RED. AGR.

60 104 AA Semin. 4 Ha 00.07.94 € 1,03 € 0,33

60 104 AB Vigneto 4 Ha 00.40.00 € 5,16 € 1,65

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per terreni similari per destinazione, ubicazione e stato, oscilla tra €/Ha 15.000,00 ed €/Ha 18.000,00 in funzione della vicinanza alle vie di collegamento ed alle dimensioni per il grado di appetibilità che manifestano. Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento e la motivazione di stima, si ritiene idoneo applicare il valore minimo riscontrato comprendente anche il corpo di fabbrica ivi insistente nello stato in cui versa. Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'immobile sopra individuato e



descritto sarà così calcolato:

$$V = \text{€/Ha } 15.000,00 \times \text{Ha } 00.47.94 = \text{€ } 7.191,00$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, La: "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell'immobile in oggetto determinato in **€ 6.100,00 in cifra tonda.**

LOTTO 6

Terreno - di are 30 - sito in Bronte (CT) contrada Nave, in catasto terreni al foglio 60, particella 127

Terreno agricolo della superficie catastale di Ha 00.30.00, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte, così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
60	127 AA	Uliveto	1	Ha 00.30.00	€ 20,92	€ 12,39

Stima sintetico - comparativa

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore medio di mercato a metro quadro per terreni simili per destinazione, ubicazione e stato, oscilla tra €/Ha 10.000,00 ed €/Ha 12.000,00 in funzione della vicinanza alle vie di collegamento ed alle dimensioni per il grado di appetibilità che manifestano. Considerando le condizioni dell'immobile oggetto di accertamento e la motivazione di stima, si ritiene idoneo applicare il valore minimo riscontrato comprendente anche il corpo di fabbrica ivi insistente nello stato in cui versa. Pertanto, il presumibile valore di mercato dell'immobile sopra individuato e



descritto sarà così calcolato:

$$V = \text{€/Ha } 10.000,00 \times \text{Ha } 00.30.00 = \text{€ } 3.000,00$$

Sottraendo al superiore valore, come richiesto in mandato, La: “*riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto*”, considerando tale riduzione nella misura del 15 % del valore stimato, si ottiene il valore dell’immobile in oggetto determinato in **€ 2.550,00 in cifra tonda.**

n) indichi l’opportunità di procedere alla vendita in 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

Come esposto in premessa, trattandosi di beni distinti e separati si ritiene tecnicamente ed economicamente vantaggioso, anche ai fini della appetibilità di mercato, predisporre la loro eventuale vendita nei lotti sopra individuati.

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

CFR. documentazione allegata

p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti



comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Gli immobili sono in proprietà per l'intero dell'Esecutato ed il pignoramento del compendio immobiliare ha investito l'intera proprietà degli stessi.

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

Non necessitano operazioni di divisione.

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I., si rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia avuta concessa e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania, 11/01/2021

Allegati

1. Verbale sopralluogo
2. Visura catastale storica per immobile f. 58 p.lla 21
3. Visura catastale storica per immobile f. 58 p.lla 226
4. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 103
5. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 104
6. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 127
7. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 161
8. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 246
9. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 348
10. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 437



11. Visura catastale storica per immobile f. 60 p.lla 438
12. Planimetria fabbricato f. 60 p.lla 438
13. Ispezione ipotecaria
14. Certificato destinazione urbanistica
15. Documentazione fotografica (n. 14 Foto)

L'Esperto stimatore

Dr. Agr. Luca Giovanni Leotta

f.to digitalmente



