

Regione Siciliana

Assessorato delle Attività Produttive – Servizio 6S “Vigilanza e Servizio Ispettivo

**Oggetto: Fondo rustico con annesso fabbricato, ubicato in c.da Sigonella
nel Comune di Lentini, distinto al C.d.F. di Lentini al Foglio 12 p.IIa 500 e
C.d.T. di Lentini al Foglio 12 p.IIa 501.**

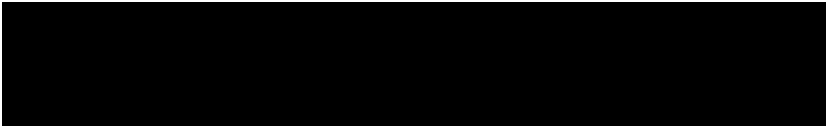


Committente:

Commissario liquidatore


Il Tecnico

Geom. Gaetano Demma



Sommario

PREMESSA	2
INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	2
DATI CATASTALI AGGIORNATI E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	3
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	4
Contesto urbanistico	4
Toponomastica	4
Urbanistica.....	5
Catasto	5
Descrizione dell'immobile	6
REGOLARITÀ URBANISTICA	9
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	9
ALLEGATI	12
Allegato n. 1 – Visure Catastali	12
Allegato n. 2 – Atto di provenienza.....	15
Allegato n. 3 – Certificato di destinazione urbanistica	23
Allegato n. 4 – Valori OMI	24
Allegato n. 5 – Valori Agricoli Medi.....	25

* * * * *

PREMESSA

Il Rag. [REDACTED], nominato dall'Assessorato delle Attività Produttive – Servizio 6S "Vigilanza e Servizio ispettivo" con la nomina di Commissario Liquidatore, incaricava il sottoscritto Geom. Gaetano Demma, con studio in [REDACTED] e iscritto [REDACTED] [REDACTED], di aggiornare la valutare gli immobili in testa alla [REDACTED]" ubicati nel territorio di Lentini (Sr).

* * * * *

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Dalle verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che il bene oggetto di valutazione risulta il seguente:

Fondo rustico con annesso fabbricato, ubicato in c.da Sigonella nel Comune di Lentini, distinto al C.d.F. di Lentini al Foglio 12 p.lla 500 e C.d.T. di Lentini al Foglio 12 p.lla 501.

* * * * *

DATI CATASTALI AGGIORNATI E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dalle opportune verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali di Siracusa, si riporta di seguito l'identificazione catastale dell'immobile oggetto della presente valutazione (*Vedi Allegato n. 1*):

Unità Immobiliare. Dati identificativi:

(Fabbricato) Comune censuario: Lentini.

- Foglio: 12;
- Particella: 500;
- Categoria: F/2 (*unità collabente*);

Intestatario:

1. [REDACTED]
[REDACTED]

(Terreno) Comune censuario: Lentini.

- Foglio: 12;
- Particella: 501;
- Porzione, qualità e classe: Seminativo irriguo, 2;
- Superficie: Mq 30.464;
- Reddito dominicale: € 346,13;
- Reddito agrario: € 204,53.

Intestatario:

1. [REDACTED]
[REDACTED].

Dall'esame della documentazione estrapolata presso l'archivio notarile di Catania, si evince che le particelle sopra riportate appartengono alla [REDACTED] [REDACTED], a seguito all'atto di compravendita in [REDACTED] [REDACTED] del 21.06.1989 rep. n. 42337 e registrato a Catania il 26.06.1989 al n. 7375 (*Vedi Allegato n. 2*).

* * * * *

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Contesto urbanistico

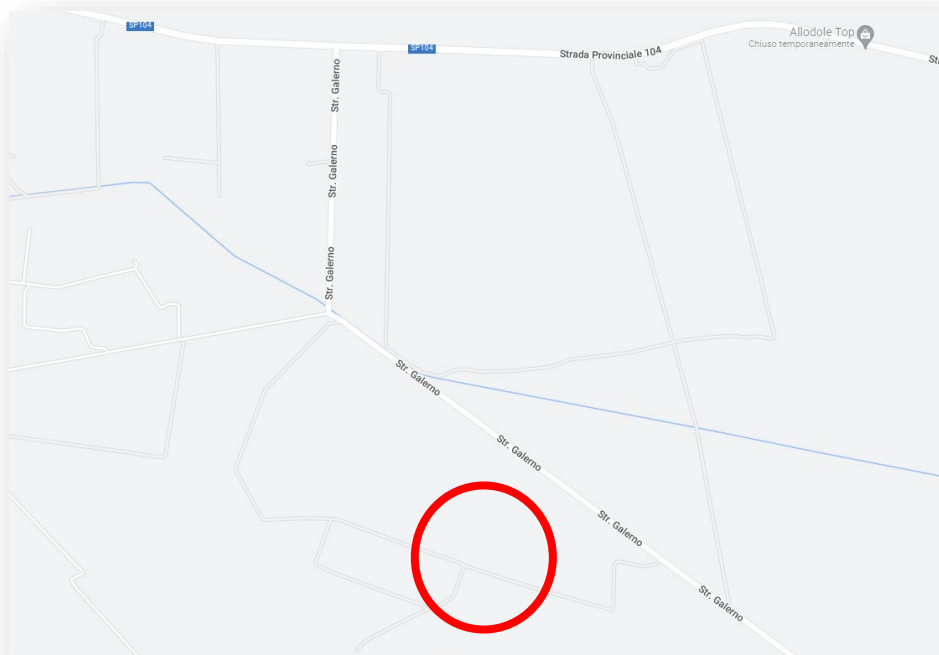
L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica e rurale del comune di Lentini, in un'area priva di servizi, a pochi chilometri del lago di Lentini e dell'Aeroporto dell'Aeronautica Militare di Siconella (*Cfr. Foto 1*).



Foto 1 – Vista aerea della posizione della [REDACTED]

Toponomastica

Toponomasticamente, l'immobile è ubicato in un'area rurale al di fuori del centro abitato, la via che delimita e costeggia gran parte del fondo rustica è denominata strada vicinale Rizzotto, stessa di diparte della strada Galerno, che collega la SP47 alla SP104 (*Cfr. Mappa 1*).



Mappa 1 – Stralcio dell’assetto viario di Lentini.

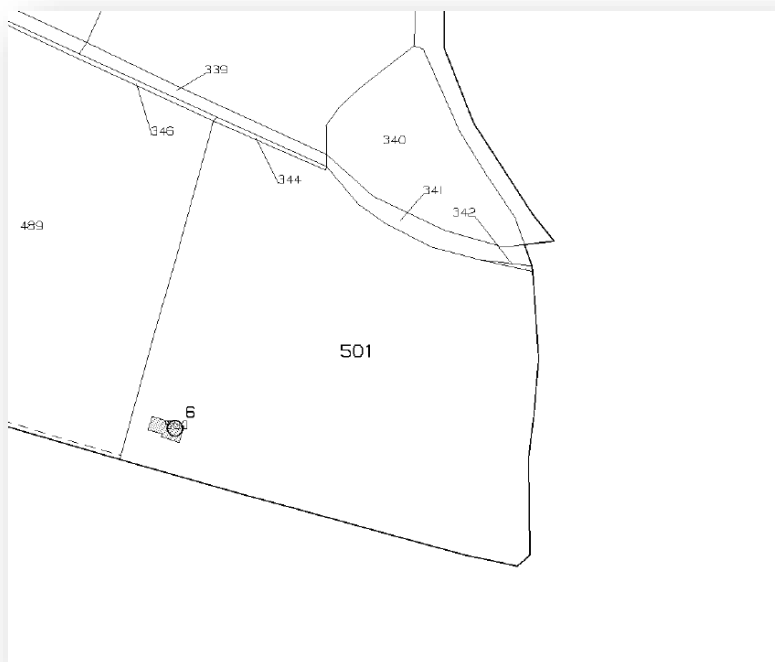
Urbanistica

Urbanisticamente, l’area in cui sorge l’immobile oggetto della presente, è all’interno della tavola 1P1 in scala 1:10.000 denominata “Assetto del Territorio” del Piano Regolatore Generale di Lentini¹, dove si evince che ricade all’interno della zona a verde agricolo.

Catasto

Catastalmente l’immobile è censito al C.d.F. di Lentini al Foglio 12 p.lla 500, mentre il terreno circostante è censito al C.d.T. di Lentini al Foglio 12 p.lla 501 (*Cfr. Mappa 2*).

¹ Revisione Generale del P.R.G. Modificato Secondo le prescrizioni del C.R.C. voto n. 1205/88 del 02.03.1988.



Mappa 2 - Stralcio del Foglio 12 di Lentini

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente è ubicato nei pressi della strada vicinale Rizzotto, ed è costituito da un fabbricato in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in più punti crollato, privo di pavimentazione, infissi ed impianti.

Il fondo agricoli invece risulta, in ottimo stato, presenta una forma regolare, ampia e pianeggiante. (*Cfr Foto sottostanti*)







Le superfici commercial dell'immobile sopra riportato è di **mq 134,00**.

Il fondo rustico ha una superficie di **mq 30.464**.

* * * * *

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato, si evince che il fabbricato è di vecchia costruzione, realizzato molto probabilmente con le riforme agrarie siciliane degli anni 50 del 1900.

Dalla presa visione del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lentini in data 24.09.2025, il Fondo rustico ricade in zona omogenea E (Zona Agricola) (Vedi Allegato n. 3).

* * * * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Come accennato in premessa, oggetto della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della [REDACTED], per la loro possibile successiva alienazione.

Il valore di mercato è definibile, in generale, come valore da attribuire ad un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo

limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato.

Al verificarsi di tali circostanze e condizioni ideali, pertanto, il principio fondamentale dell'estimo prevede che il giudizio si basi sulla comparazione.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° semestre 2024**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente, sono state utilizzate le seguenti tipologie:

- **Magazzini** con un valore che oscilla da un minimo di € 220,00/mq ad un massimo di € 340,00/mq (*Vedi allegato 4*);
- **Seminativo irriguo** con un valore che oscilla da un minimo di € 1,10/mq ad un massimo di € 2,40/mq (*Vedi allegato 5*)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto di uno stato di manutenzione e conservazione si ritiene equo fissare il prezzo unitario in:

- Fabbricato € 44,00/mq, si considera solo il valore dell'area di sedime, in quanto il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione ;
- Fondo rustico 2,40 €/mq.

Valore commerciale fabbricato

Superficie commerciale di circa 134,00 mq.

Prezzo unitario = € 44,00/mq.

Si ottiene: mq 134,00 x € 44,00/mq = € 5.896,00 (A)

Valore commerciale fondo rustico

Superficie commerciale di circa 30.464 mq.

Prezzo unitario = 2,40 €/mq.

Si ottiene: mq 30.464 x 2,40 €/mq = 73.113,60 € (B)

* * * * *

Il valore di mercato degli immobili della [REDACTED] resta così determinato:

A +B =

€ 5.896,00 + € 73.113,60 = € 79.009,60 $\cong$ **€ 80.000,00**

(leggasi euro Ottantamila/00)

* * * * *

Monreale li, Settembre 2025



Allegato n. 4 – Valori OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

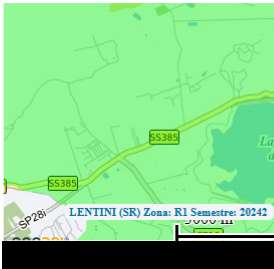
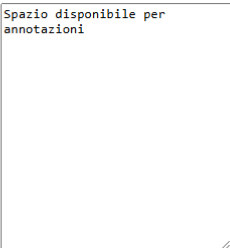
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	220	340	L	,9	1,4	L

Stampa

Legenda



Allegato n. 5 – Valori Agricoli Medi

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – COMUNE DI LENTINI – RILEVAZIONE 2024



LENTINI

Abitanti (n°)	22332
Superficie (kmq)	216,78
Ripartizione geografica	Isole
Unità territoriale sovracomunale	Siracusa
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	60,99
Ecoregione	2B3a
Classificazione climatica	Zona E-915 GG
Grado di urbanizzazione	2



Situata nella Piana di Catania presenta economia in prevalenza agricola basata sulla coltivazione degli agrumi, soprattutto dell'arancia rossa. Dista circa 52 km da Siracusa.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Lentini

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000	19.000
Seminativo irriguo	11.000	24.000
Vigneto	17.000	31.000
Uliveto	17.000	37.000
Pascolo	2.100	4.100
Agrumeto	29.000	72.000
Mandorleto	16.000	28.000
Carrubeto	4.600	9.000
Ficodindieto	3.600	7.000
Incolto sterile	600	1.200
Sommacheto	1.600	3.100
Chiusa	4.700	10.000
Orto irriguo	17.000	37.000
Vigneto D.O.C. IGP	20.000	37.000