

Regione Siciliana

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

Oggetto: Fondo rustico, ubicato in c.da Sigonella nel Comune di Lentini, distinto al C.d.T. di Lentini al Foglio 12 p.IIa 201.



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	3
Contesto urbanistico	3
Toponomastica	4
Urbanistica.....	5
Catasto	5
Descrizione dell'immobile	5
REGOLARITÀ URBANISTICA	6
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	6
ALLEGATI	8
Allegato n. 1 – Visure Catastali	8
Allegato n. 2 – Atto di provenienza.....	9
Allegato n. 3 – Certificato di destinazione urbanistica	17
Allegato n. 4 – Valori Agricoli Medi.....	18

* * * * *

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 [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, ubicato in c.da Sigonella nel Comune di Lentini, distinto al C.d.T. di Lentini al Foglio 12 p.Ila 201.

* * * * *

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:

(*Terreno*) Comune censuario: Lentini.

- Foglio: 12;
- Particella: 201;
- Porzione, qualità e classe: AA – Seminativo, 4;
- Porzione, qualità e classe: AB – Orto Irriguo, 2;
- Superficie: Mq 19.192;
- Reddito dominicale: € 123,82;
- Reddito agrario: € 47,88.

Intestatario:

1. [REDACTED]
[REDACTED] Enfiteusi per 1/1.
2. [REDACTED] Diritto del concedente 1/1.

Dall'esame della documentazione estrapolata presso l'archivio notarile di Catania, si evince che le particelle sopra riportate appartengono alla [REDACTED] a seguito all'atto di compravendita in Notaio [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

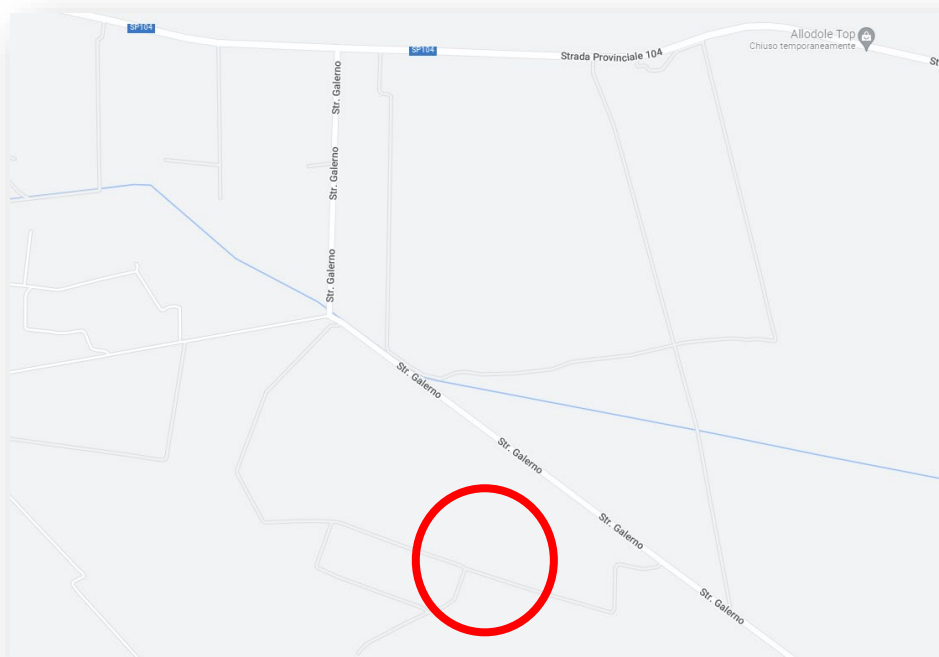
L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica e rurale del comune di Lentini, in un'area priva di servizi, a pochi chilometri del lago di Lentini e dell'Aeroporto dell'Aeronautica Militare di Siconella (*Cfr. Foto 1*).



Foto 1 – Vista aerea della posizione della [REDAZIONE]

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

Catastralmente il fondo rustico è censito al C.d.T. di Lentini al Foglio 12 p.IIIa 201 (Cfr. Mappa 2).



Mappa 2 - Stralcio del Foglio 12 di Lentini

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente è ubicato nei pressi della strada vicinale Rizzotto,

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

risulta, in ottimo stato, presenta una forma triangolare, ampia e pianeggiante.
Il fondo rustico ha una superficie di **mq 19.192**.

* * * * *

REGOLARITÀ URBANISTICA

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 cooperativa [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 sono stati utilizzati i valori stabiliti dall'osservatorio dei valori Agricoli, **pubblicati nel 2024 dalla** [REDACTED].

I valori elaborati dall'Osservatorio sono valori agricoli minimi e massimi ordinari, riferiti cioè all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, significando che ben possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati, giacché i valori dei listini non possono che prescindere da tutte le specifiche problematiche che concernono la corretta conduzione dei fondi, in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti, nonché da tutte le altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, comodi e scomodi, ecc.).

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale, tranne in alcune realtà vaste, complesse o particolari, nelle quali è stato necessario avere riguardo a zone subcomunali.

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:

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

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

- Fondo rustico 2,40 €/mq.

Valore commerciale fondo rustico

Superficie commerciale di circa 19.192 mq.

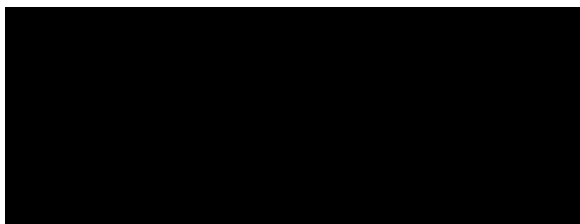
Prezzo unitario = 2,40 €/mq.

Si ottiene: mq 19.192 x 2,40 €/mq = 46.060,80 € $\cong$ **€ 46.000,00**

(leggasi euro Quarantaseimila/00)

* * * * *

Monreale li, Settembre 2025



Allegato n. 4 – 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