

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 294/2021 R.G. Es. Imm.

CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a3627797a31b8d2



L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Alessia ROMEO, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 21.04.2022, nominava il o, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto;

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.- 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure-relazione notarile atte stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di



modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l.1150/1942

4 REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto; mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S dei beni medesimi;

II una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai



sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale; gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es, servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che st

altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia il controllo della possibilità di



sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con Indicazione del soggetto istante et della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001; n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie:

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004,



fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.



- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.

X. nei caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

- planimetria del bene;

- visure catastali relative al bene;



- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l.

179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569

c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a

depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda median-

te l'inserimento della dicitura omissis le generalità del debitore e dei soggetti terzi

eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili

confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti su beni pignorati; provveda l'esperto

ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di

garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii un file separa-

to opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima

dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e

al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possi-

bile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitan-

doli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in

quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve



relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, in caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto veniva contattato dal custode giudiziario avv. Nevio Bongiorno al fine di concordare l'accesso al compendio pignorato.

L'accesso peritale è stato concordato per la data del 03/06/2022 con appuntamento alle ore 16.30 presso il terreno oggetto di pignoramento.



Sopralluogo:

Alle ore 16.30, il Sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali nell'unità immobiliare abitativa, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricati con pertinenze e delle Serre;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

e sono state concluse alle ore 16.550 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel Comune di Lentini e di seguito riportati in tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Classe	Consistenza
T	Lentini	22	249 AA	Uliveto	2	00.06.83
T	Lentini	22	249AB	Agrumeto	3	01.35.98
T	Lentini	22	326 AA	Seminativo	3	00.09.22
T	Lentini	22	326AB	Agrumeto	3	00.99.48
T	Lentini	22	329 AA	Seminativo	2	00.00.16
T	Lentini	22	329AB	Agrumeto	3	04.06.74
T	Lentini	22	135	Fabbr. Diruto	**	00.01.10

*Vedasi Visure [allegato 2](#)

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- Stacco di terreno agricolo di ha 6.58.41 circa ubicato in c.da Fiumefreddo nel comune di Lentini;

I confini del suddetto fondo rustico sono i seguenti: a Nord confina la p.lla 282, a Sud con la stradella che permetta l'accesso al fondo, a Nord-Ovest con le p.lle 325 e 328, ad Ovest con stradella comune larga m 4,00 posta a ridosso della p.lla 248, ad Est con le p.lle 286 e 330; il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale ([allegato 3](#)).

Relativamente alla stradella, per gli approfondimenti, si rimanda ai successivi paragrafi ed all'atto di acquisto a rogito del notaio Ponte ([allegato 8b](#)).

I suddetti beni non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.



Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati agli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato piena rispondenza.

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto della conformazione del fondo, il C.T.U. ha ritenuto opportuno riunire il cespite in un unico lotto di vendita:



Relazione tecnica di stima

Lotto I di vendita

Risposte al quesito I

Il compendio di che trattasi risulta censito presso l'Agencia del Territorio di Siracusa nel Comune di Lentini al Foglio di Mappa 22 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza
T	Lentini	22	249 AA	Uliveto	2	00.06.83
T	Lentini	22	249 AB	Agrumeto	3	01.35.98
T	Lentini	22	326 AA	Seminativo	3	00.09.22
T	Lentini	22	326 AB	Agrumeto	3	00.99.48
T	Lentini	22	329 AA	Seminativo	2	00.00.16
T	Lentini	22	329 AB	Agrumeto	3	04.06.74
T	Lentini	22	135	Fabbr. Diruto	**	00.01.10

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare [allegato 3](#), E.D.M. in [allegato 4](#)), consta di un appezzamento di terreno agricolo coltivato ad agrumeto, si accede al fondo percorrendo la S.S. 385 Catania – Caltagirone sino al bivio per c.da Canalotto (foto 1), svoltare a destra e percorrere la suddetta strada per circa m 500,00 sino ad intercettare, nel lato destro, la stradella di accesso al fondo denominata "Strada di Bonifica della Piana di Catania n.1 ingresso levante (foto 2), questa deve essere percorsa per km 2,400 circa sino ad intercettare nel lato a sinistra la barra di accesso al fondo (foto 3).

Il fondo *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S. medie:

37° 20' 57.03" N e 14° 49' 12.82" E ed un'altimetria di m 78,00 s.l.m



Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un terreno agricolo esteso ettari Ha 06.58.41 circa con entro-stante un fabbricato ex rurale dichiarato diruta dalla sez. Territorio dell'Agencia delle entrate. Al momento del sopralluogo nel suddetto fondo vegetavano circa 2.400 piante di Arance Tarocco gallo disposte a sesto d'impianto regolare di m 4,50 x m 4,50, nello specifico solo 500 piante circa si presentavano produttive (foto 4 a 8), queste ricadono principalmente all'interno della p.lla 249, ove nel versante Sud sono state riscontrate alcune piante di Ulivo disposte a frangivento (foto da 9 a 12).

La restante parte dell'impianto (circa ettari 5,00), causa reinnesto, non risultava produttivo, le piante versavano in un mediocre stato vegeto-produttivo e di piccole dimensioni (foto 13 a 19).

All'interno della p.lla 326 insiste una vasca di raccolta acque di irrigazione (gebia) la cui capacità è di m³ 110,00 circa, come si evince dalle foto 20 a 22 detta vasca si presentava in pessimo stato conservativo/manutentivo con spaccatura del calcestruzzo.

All'interno della p.lla 329 è stato riscontrato il fabbricato rurale di m² 110,00 circa, allo stato di rudere diruto (Foto 23 - 24 - 25 - 26 - 27), le cui condizioni statico-strutturali non hanno consentito l'accesso.

Le p.lle oggetto di procedura ricadono in Zona "E" (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel Comune di Lentini e non risultano assoggettati da vincoli. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica (**allegato 5**)

Gli immobili oggetto di pignoramento non rientrano nella nozione di edilizia



convenzionata e agevolata

Relativamente al versante Ovest del suddetto terreno, dalla disamina dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Ponte è doveroso segnalare che la stradella larga m 4,00 e per tutta la sua lunghezza avranno diritto di passaggio, sia a piedi che con mezzi meccanici, nonché di passarvi condotta d'acqua il compratore sig. Catena (dante causa degli esecutati) o i proprietari di tutti i terreni posti a Nord del sopra venduto terreno. Nello stesso rogito è specificato che le spese di costruzione e/o manutenzione di detta stradella, per tutta la sua lunghezza, saranno ripartiti fra tutti gli aventi diritto di passaggio, in proporzione all'estensione dei rispettivi fondi, nel rogito è altresì specificato che il sig. Catena (dante causa) dovrà contribuire per il 40% di dette spese.

Sempre dal rogito del Notaio Ponte (allegato 8b) si evince che esiste servitù di acquedotto, mediante una condotta che lo attraversa nel senso Ovest-Est che è posta a 1,00 m di profondità. Tale condotta serve alla venditrice o a terzi per portare acqua d'irrigazione oltre il confine di levante del fondo sopra venduto. Nello stesso rogito è altresì specificato che la venditrice si riserva inoltre il diritto di far passare un'altra condotta, ponendola ad 1 metro di profondità sottoterra che si innesti nella precedente e lungo il confine est del sopra venduto fondo e arrivi alla stradella interpodereale.

Nel rogito è inoltre specificato che "Salvo che non siano prescritte misure superiori, il compratore, suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, dovrà osservare lungo il confine Nord dell'acquistato terreno, la distanza minima dal confine di



m 2,50 per qualsiasi tipo di alberi e piantagioni

Relativamente alla dotazione irrigua del fondo si evidenzia che questa è di tipo consortile ed al momento dell'accesso peritale tale fornitura non risultava in essere per rottura della condotta di fornitura.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Da relazione ipo-catastale il cespite oggetto di procedura risulta quanto segue:

La p.lla 135 (fabbricato diruto) risulta in ditta ai sig.ri ...*OMISSIS*....nato il ...*OMISSIS*....

(CT) C.F.: ...*OMISSIS*....PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' e ...*OMISSIS*....nato il ...*OMISSIS*....C.F.: ...*OMISSIS*....PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

La p.lla 249 (porzioni AA e AB) risulta in ditta ai sig.ri ...*OMISSIS*....nato il

...*OMISSIS*.... (CT) C.F.: ...*OMISSIS*....PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' e ...*OMISSIS*.... nata il ...*OMISSIS*.... C.F.: ...*OMISSIS*....PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI.

La p.lla 326 (porzioni AA e AB) risulta in ditta ai sig.ri ...*OMISSIS*....nato il

...*OMISSIS*.... C.F.: ...*OMISSIS*....PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' e ...*OMISSIS*....nata il ...*OMISSIS*....C.F.: ...*OMISSIS*.... PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI.

La p.lla 329 (porzioni AA e AB) risulta in ditta ai sig.ri ...*OMISSIS*....nato il

...*OMISSIS*.... (CT) C.F.: ...*OMISSIS*....PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' ...*OMISSIS*....nata il ...*OMISSIS*.... C.F.: ...*OMISSIS*....PER 1/2 DI PIENA PROPRIETA' IN REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI.



Il suddetto compendio, alla data del sopralluogo **presentava occupato dalla sig.ra ...OMISSIS...giusto Contratto di Comodato d'uso gratuito stipulato in data 16 Marzo 2021 presso l'Ufficio Territoriale di Caltagirone al n. 211 serie III (vedasi allegato 6); detto contratto registrato in data antecedente al Pignoramento.**

Si segnala la presenza di una Scrittura privata di Comodato stipulata in data 02 Gennaio 2010 con scadenza 31.12.2020 che ha ad oggetto i terreni di cui ai map-pali 249 - 326 e 329 registrata presso l'Agenzia delle entrate U.T. Caltagirone al n. 717 serie III (**allegato 7a**), ed altra Scrittura privata del 23 Settembre 2010 con il quale la sig.ra ...OMISSIS...si impegna a portare a termine l'impegno preso con la ditta ...OMISSIS...dal precedente proprietario ...OMISSIS..., dei sopraelen-cati fondi con i contratti di comodato n. 717 serie III fino alla naturale scadenza (**allegato 7b**).

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno:

- Non sussistono domande giudiziali



- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici

- **Risulta in essere un contratto di locazione.**

- Si segnala la presenza della stradella comune larga m 4,00 (a ridosso con il confine della p.lla 248) nella quale avranno diritto di passaggio, sia a piedi che con mezzi meccanici, nonché di passaggio di condotta d'acqua il compratore (dante causa degli esecutati) o i proprietari dei tratti di terreno posti a Nord del sopra venduto terreno. Le spese di manutenzione di detta stradella, per tutta la sua lunghezza, sono ripartite fra tutti gli aventi diritto di passaggio, in proporzione all'estensione dei rispettivi fondi e nello specifico il dante causa agli esecutati dovrà contribuire per il 40% di dette spese. Per maggiori dettagli si rimanda al rogito notarile del Notaio E. Ponte (**allegato 8b**).

Si segnala servitù di acquedotto, mediante una condotta che lo attraversa nel senso Ovest-Est che è posta a 1,00 m di profondità. Tale condotta serve alla venditrice o a terzi per portare acqua d'irrigazione oltre il confine di levante del fondo sopra venduto. Nello stesso rogito è altresì specificato che la venditrice si riserva inoltre il diritto di far passare un'altra condotta, ponendola ad 1 metro di profondità sottoterra che si innesti nella precedente e lungo il confine est del sopra venduto fondo e arrivi alla stradella interpodereale.

Nel rogito è inoltre specificato che "Salvo che non siano prescritte misure superiori, il compratore, suoi eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, dovrà



osservare lungo il confine Nord dell'acquistato terreno, la distanza minima dal confine di m 2,50 per qualsiasi tipo di alberi e piantagioni".

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'allegato 8b Atto a rogito del Notaio E. Ponte.

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 22596/14909 del 26/09/2008 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ACCERTAMENTO SIMULAZIONI ATTI del 05/09/2008 Numero di repertorio 1916 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GRAMMICHELE (CT) A favore di ...OMISSIS.... Sede ...OMISSIS.... Codice fiscale ...OMISSIS.... (Richiedente AVV. ...OMISSIS....) contro ...OMISSIS....Nato ...OMISSIS.... Codice fiscale ...OMISSIS...., ...OMISSIS....Nato il ...OMISSIS....Codice fiscale ...OMISSIS....Grava su Lentini Foglio 22 Particella 135 Particella 249 Particella 326 Particella 329.

Si chiede di dichiarare la nullità per simulazione assoluta del contratto preliminare di compravendita stipulato il 10/10/2003 fra ...OMISSIS...., nato a ...OMISSIS.... e ...OMISSIS...., nato a ...OMISSIS...., da una parte, e ...OMISSIS...., zona industriale, via Palermo, c.f. e p.i. ...OMISSIS...., dall'altra; in subordine, si chiede revocare il predetto atto, dichiarandolo inefficace nei confronti di ...OMISSIS....ISCRIZIONE



nn.1636/435 del 20/01/2005

ISCRIZIONE NN. 23458/4707 del 02/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE

nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 25/06/2009 Numero di repertorio 157/2

emesso da TRIBUNALE Sede GRAMMICHELE (CT) A favore di ...OMISSIS...Codice

fiscale ...OMISSIS... (Domicilio ipotecario eletto ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS...

Nato il ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS..., ...OMISSIS...Nato il

...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS..., ...OMISSIS... Nato il ...OMISSIS...Codice

fiscale ...OMISSIS...capitale C 150.913,89 Totale € 200.000,00

Grava su Lentini Foglio 22 Particella 135 Particella 249 Particella 326 Particella

329, Lentini Foglio 22 Particella 134 Particella 251 Particella 252 Particella 57.

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7059/1023 DEL 12/05/2014 derivante da

restrizione di beni del 29/04/2014 Notaio ...OMISSIS...Sede ...OMISSIS...Numero

di repertorio 36588/13029

Foglio 22 Particella 57

Foglio 22 Particella 252

Foglio 22 Particella 251

Foglio 22 Particella 134

ISCRIZIONE NN. 26729/5221 del 02/12/2009 IPOTECA LEGALE nascente da

IPOTECA AI SENSI DELL'ART 77 D.P.R. 602/73 del 08/07/2009 Numero di reper-

torio 132735/2009 emesso da ...OMISSIS...Sede ...OMISSIS...A favore di

...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS... (Domicilio ipotecario eletto



...OMISSIS...), contro ...OMISSIS...Nato il ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS...
capitale C 34.414,35 Totale € 68.828,70 Durata 20 anni Grava su Lentini Foglio
22 Particella 135 Particella 249 Particella 326 Particella 329.

ISCRIZIONE NN. 26730/5222 del 02/12/2009 IPOTECA LEGALE nascente da
IPOTECA IN ESTENSIONE DI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73 del
16/11/2009 Numero di repertorio 266255/2006 emesso da ...OMISSIS... A favore
di ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS... (Domicilio ipotecario eletto
...OMISSIS...), contro ...OMISSIS...Nato il ...OMISSIS...Codice fiscale
...OMISSIS...capitale € 11.269,48 Totale € 22.538,96 Durata 20 anni Grava su
Lentini Foglio 22 Particella 135 Particella 249 Particella 326 Particella 329

ISCRIZIONE NN. 8153/1231 del 07f06/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
nascente da RUOLO del 26/05/2017 Numero di repertorio 1564/2016 emesso da
...OMISSIS...Sede ...OMISSIS... A favore di ...OMISSIS... contro ...OMISSIS...Nato
il ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS...capitale € 776.722,70 Totale €
1.553.445,40 Durata 20 anni Grava su Lentini Foglio 22 Particella 135.

TRASCRIZIONE NN. 537/487 del 07/01/2022 nascente da VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/12/2021 Numero di repertorio 3918/2021
emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede SIRACUSA A favore di
...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS... (richiedente AVV. ...OMISSIS...) contro
...OMISSIS...Nato ...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS..., ...OMISSIS... a
...OMISSIS...Codice fiscale ...OMISSIS..., ...OMISSIS...Nata il ...OMISSIS... Codice
fiscale ...OMISSIS...Grava su Lentini Foglio 22 Particella 135, Lentini Foglio 22



Particella 249 Particella 326 Particella 329

Provenienza del Bene:

All'esecutata, ...*OMISSIS*..., la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili Lentini Foglio 22 Particella 249 Particella 326

Particella 329 è pervenuta per atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 23/09/2010 Numero di repertorio 890/586 Notaio

...*OMISSIS*... trascritto il 24/09/2010 nn. 20904/14381 da potere di

...*OMISSIS*...Nato il ...*OMISSIS*...Codice fiscale ...*OMISSIS*...; il tutto come da titolo

di provenienza "atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione

beni del 23/09/2010 Numero di repertorio 890/586 Notaio ...*OMISSIS*... (CT)

allegato 8".

All'esecutato ...*OMISSIS*...la quota pari a 1/2 di piena proprietà (1/2 a

...*OMISSIS*...) degli immobili Lentini Foglio 22 Particella 249 Particella 326 Parti-

cella 329 è pervenuta per successione in morte di ...*OMISSIS*...nato a

...*OMISSIS*..., deceduto il 19/08/1996, registrata a Caltagirone 09/02/1997 al

numero di repertorio 84/664, non trascritta, devoluta per testamento; risulta tra-

scritta in data 22/09/2010 ai nn. 20804/14311 accettazione tacita dell'eredità in

morte di ...*OMISSIS*...Nato il ...*OMISSIS*...Codice fiscale ...*OMISSIS*..., da parte

degli eredi sigg.ri ...*OMISSIS*..., ...*OMISSIS*...nascente da atto Notaio

...*OMISSIS*...Sede PALAGONIA (CT) del 01/10/2004.

Agli esecutati ...*OMISSIS*...e ...*OMISSIS*...la quota pari a 1/2 di piena proprietà

ciascuno dell'immobile Lentini Foglio 22 Particella 135 è pervenuta per successio-



ne in morte di ...OMISSIS....nato a ...OMISSIS...., deceduto il 19/08/1996, registra-
ta a Caltagirone 09/02/1997 al numero di repertorio 84/664, non trascritta, devo-
luta per testamento; risulta trascritta in data 22/09/2010 ai nn. 20804/14311 ac-
cettazione tacita dell'eredità in morte di...OMISSIS....Nato ...OMISSIS...., da parte
degli eredi sigg.ri ...OMISSIS...., ...OMISSIS....nascente da atto Notaio ...OMISSIS....
(CT) del 01/10/2004, sopra citata.

A ...OMISSIS.... gli immobili pervennero per atto di compravendita del 27/10/1976
numero di repertorio 36409 Notaio ...OMISSIS....sede Catania ([allegato 8b](#)).

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico il cespite si presenta regolare. Sotto il profilo
catastale si segnala difformità catastale per la presenza di "fabbricato diruto" non
censito al N.C.E.U.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche. Per regolare la difformità catastale si
deve censire detto fabbricato diruto an N.C.E.U. come unità immobiliare Collaben-
te "categoria F\2", disponendo un Tipo Mappale ed un Documento Doc.FA i cui
costi complessivamente si attestano pari a € 1.200,00 che saranno detratti dal
valore finale di stima.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.



Trattasi di fabbricato diruto privo di rendita di terreno agricolo e pertanto la Normativa vigente non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

La valutazione del terreno di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero porzione di terreno agrumetato produttivo che si estende per una superficie di circa ha 1,00 e restante porzione di agrumeto non produttivo, la cui estensione si attesta ad ha 5,00 circa.

Per quanto concerne il Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 9**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità buona, Giacitura pianeggiante, Accesso facilitato, Forma regolare, Ubicazione buona e Ampiezza media, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie di Agrumeto (aranceto) Produttivo pari di **€ 38.000,00**, mentre per la porzione di Agrumeto (aranceto) non produttivo è stato individuato un valore unitario pari di **€ 28.000,00**.

Detti valori acquisiti mediante accurata indagine di mercato ricadono all'interno della forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agrico-



li, Exeo edizioni". infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per gli Agrumeti (comprendenti sia limoneti che aranceti) che oscilla da un minimo di €/ha 26.000,00 a un massimo di €/ha 65.000,00.

Nota la superficie complessiva della porzione di Agrumeto produttivo pari ad Ha 01.00.00, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato del suddetto appezzamento di terreno ($V_{terr.Prod}$)

$$V_{terr.Prod} = \text{€/ha } 38.000,00 \times \text{Ha } 1,00 = \underline{\underline{\text{€ } 38.000,00.}}$$

Nota la superficie complessiva della porzione di Agrumeto non produttivo pari ad Ha 05.58.41, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato del suddetto appezzamento di terreno ($V_{terr.Impr.}$)

$$V_{terr.Impr.} = \text{€/ha } 28.000,00 \times \text{Ha } 5,5841 = \underline{\underline{\text{€ } 156.354,80.}}$$

Al suddetto valore va aggiunto il più probabile valore di mercato del fabbricato diruto (Pfr) che occupa una superficie di m^2 110,00 e detratti i costi di regolarizzazione sotto il profilo catastale che si attestano a € 1.200,00. L'individuazione del più probabile valore di mercato del Fabbricato diruto (immobile che conserva cubatura) è stata effettuata mediante accurata indagine di mercato dalla quale è emerso un valore unitario €/m² 100,00 (in condizioni dirute) e confrontato con il Prontuario (**allegato 10**). Avendo noto il valore unitario e la superficie del Fabbricato è stato possibile addivenire al più probabile valore di mercato:

$$\text{Pfr} = (\text{€/m}^2 \text{ } 100,00 \times \text{m}^2 \text{ } 110,00) - \text{€ } 1.200,00 = \underline{\underline{\text{€ } 9.800,00}}$$

Pertanto, il valore complessivo del lotto unico di vendita (V_u) sarà:

$$\text{Vu} = \text{€ } 38.000,00 + \text{€ } 156.354,80 + \text{€ } 9.800,00 - \text{€ } 1.200,00 = \underline{\underline{\text{€ } 202.954,80;}}$$



valore arrotondato ad € 198.000,00 con riduzione del

2,5% per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Risposta al quesito X - Determinazione del valore locativo dell'immobile.

L'individuazione del più probabile valore locativo del cespite è stata un'operazione difficoltosa in quanto il soprassuolo (piante di agrumi) non presenta omogeneità produttiva.

Infatti dell'estensione complessiva dell'agrumeto ha 06.58.41 solamente un ettaro risulta produttivo ed in grado di produrre reddito, la restante porzione non risultando produttiva non è in grado di fornire un reddito costante.

Pertanto, al fine di individuare il più probabile valore locativo del cespite oggetto di procedura la cui coltura principale è l'aranceto, lo scrivente ha dovuto effettuare un'oculata indagine di mercato dalla quale è emerso **un valore di locazione**

annuo per ettaro di superficie pari a € 1.000; al fine di verificare l'attendibilità dei dati riscontanti dall'indagine, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un confronto con i dati forniti dal CREA (ex I.N.E.A. Istituto Nazionale di Economia Agraria) e riportati nella sottostante tabella.

Accertata l'attendibilità lo scrivente Ha provveduto a determinare il più probabile valore locativo della porzione di terreno produttivo (**Pvlp**). Per la porzione di terreno non produttivo (**Pvlnp**) il valore locativo è stato decurtato di una percentuale del 40% in quanto per almeno 3-4 anni tale porzione non produrrà reddito eco-



nomico positivo.

Pvlp= € /ha annui 1.000,00 x ha 1,00= € 1.000,00

Pvlnp= (€ /ha annui 1.000,00 - 40%) x ha 5,5841= € 3.350,46

Dalla somma dei due valori è stato possibile ricavare il più probabile valore locati-

vo annuo del cespite *de quo* (Pvlc):

Pvlc= € 1.000,00 + € 3350,46 = € 4.450,46; valore arrotondato a €/anno

4.450,00

(diconsiEuroquattromilaquattrocentocinquanta)

Segue TAB. A12 - ESEMPI DI CANONI ANNUI DI AFFITTO PER TIPI DI AZIENDA E PER QUALITÀ DI COLTURA - 2020

	(euro per ettaro)	
	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
CALABRIA		
Contratti stagionali per seminativi irrigui nella provincia di Crotona	500	1.200
Contratti in deroga per seminativi irrigui a Catanzaro	620	770
Contratti in deroga per seminativi irrigui a Reggio Calabria	150	300
Contratti in deroga per seminativi nel cosentino	260	520
Contratti stagionali per seminativi nel cosentino	41	52
Affitto stagionale per seminativi a Vibo Valentia	180	180
Contratti in deroga per seminativi asciutti a Catanzaro	77	100
Contratti in deroga per seminativi asciutti a Reggio Calabria	41	150
Seminativi con contratti a Vibo Valentia	260	460
Contratti stagionali per pascoli nel cosentino	26	36
Pascoli in provincia di Crotona	52	52
Contratti in deroga per pascoli a Catanzaro	52	62
Contratti in deroga per pascoli a Reggio Calabria	15	52
Contratto in deroga per frutteti a Catanzaro	720	930
Contratti in deroga per agrumeti a Reggio Calabria	520	1.550
Contratti in deroga per agrumeti a Catanzaro	410	520
Contratti in deroga per oliveti a Reggio Calabria	300	800
Oliveti con contratto almeno triennale a Vibo Valentia (a campagna)	1.050	1.550
Contratti in deroga per oliveti a Catanzaro	720	930
Accordi verbali per oliveti a Vibo Valentia	520	780
Contratti in deroga per oliveti nel cosentino	520	1.250
SICILIA		
Contratti in deroga per seminativi asciutti per la colt. stagionale di ortaggi da pieno campo (TP)	310	500
Erba di leguminose (veccia, sulla) nell'ennese	240	370
Pascoli montani nei Nebrodi (ME)	100	190
Contratti in deroga per pascoli naturali nell'ennese	70	110
Contratti in deroga per pascoli naturali nel ragusano	110	190
Seminativi asciutti per la coltivazione stagionale di ortaggi da pieno campo (PA)	280	450
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel catanese	1.000	1.400
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel ragusano	1.000	1.500
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel siracusano	900	1.400
Contratti in deroga per ortive a Campobello di Mazara (TP)	900	1.400
Contratti in deroga per ortive a Termini Imerese (PA)	850	1.250
Contratti in deroga per ortive a Ribera e Sciacca (AG)	750	1.100
Contratti in deroga per colture protette a Gela (CL)	4.500	5.300
Contratti in deroga per vivai a Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto (ME)	2.500	3.700
Agrumeti nella Piana di Catania (CT)	1.000	1.400
Limone di Siracusa - area produzione "Limone di Siracusa IGP"	1.000	1.500
Contratti in deroga per oliveti in provincia di Caltanissetta (CL)	300	400
Piccoli appezzamenti coltivazione piante aromatiche - Colline del Paltani (AG)	2.000	3.400
SARDEGNA		
Seminativi irrigui nel Sarcidano (CA e OR)	370	480
Seminativi irrigui nel basso Campidano di Cagliari	450	670
Seminativi irrigui nell'oristanese	500	650



Fonte: CREA Annuario Agricoltura italiana 2020.

Conclusioni

L'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite è stata effettuata mediante accurata indagine di mercato dalla quale è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato del cespite *de quo*.

Il probabile valore di mercato individuato tiene conto delle servitù che gravano nel cespite, della condizione irrigua del fondo e le problematiche relative all'adduzione, nonché della disomogeneità produttiva del terreno agricolo.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'intero cespite al momento del sopralluogo, si attesta pari a **€ 198.000,00**

(diconsiEurocentonovantottomila/00);

Del che il presente, in ossequi al mandato ricevuto.

Noto li 02/09/2022

