



**Tribunale Civile Di Siracusa
Seconda Sezione Civile
*Esecuzioni Immobiliari***

Procedura R.G. E.I. 275/2024

Promossa da **DILE SPV S.R.L.**
Debitore [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica D'ufficio

G.I. Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. Dr. Agronomo Daniele Alessio Bellia

Indice:

- Premessa
- Identificazione e Descrizione dei Beni Pignorati
- Stato urbanistico-edilizio
- Regime vincolistico
- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento)
- Criteri Estimativi
- Stima degli Immobili
- Allegati:

Verbali di sopralluogo;

Fotografie a colori del bene;

Planimetrie catastale del bene;

Copia degli atti di provenienza del bene;

Visure catastali storiche;

Ispezioni ipotecarie;

Copia degli accessi agli atti;

Copia del CDU;

Premessa

Il sottoscritto Dott. Agr. Daniele Alessio Bellia, nominato C.T.U. relativamente alla causa sopraindicata, in data 13 Dicembre 2024 dall'Ill.mo G.I. Dottoressa Concita Cultrera, prestava il giuramento di rito il 16 Dicembre 2024. Dopo aver preso visione dei fascicoli inerenti l'esecuzione immobiliare, di concerto con il custode nominato Avvocato Francesca Romano Riili, fissava l'inizio delle operazioni peritali il 16 dicembre 2024 e la data del primo sopralluogo il 20 dicembre 2024. Le parti in causa sono state prontamente avvise tramite pec (posta elettronica certificata) e qualora ne fossero sprovvisti, tramite raccomandata A/R allegate a codesta relazione.

Identificazione e descrizione dei beni pignorati

Lo scrivente, dopo aver preso visione dell'atto di pignoramento prodotto dall'Attore Principale in data 06/07/2024, procedeva all'individuazione degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare che verranno descritti separatamente:

- **Fondo rustico sito in Contrada Xirumi-Serravalle di estensione ha 4. are 61 ca 70 catastalmente identificato al Foglio 22 P.lle :**
 - 91** – serra Classe U, ha 0, are 36, ca 60 RD € 302,44 R.A € 88,84
 - 97** – Porz. AA Pascolo Cl. 3, ha 0, are 22, ca 45 R.D. € 1,74 R.A. € 0,58
 - 97** – Porz. AB Agrumeto Cl. 3, ha 0, are 17 ca 25 R.D. € 75,73 R.A. € 24,94
 - 111** – Porz. AA Seminativo Arborato Cl. 2, ha 0, are 1, ca 27 R.D. € 0,82
 - 111** – Porz. AB Seminativo Irriguo Cl. 2, ha 0, are 5, ca 51, R.D. € 6,26 R.A. € € 3,70
 - 111** – Porz. AC Agrumeto Cl. 03, ha 0, are 3, ca 32, R.D. € 11,83 R.A. € 4,80
 - 113** – Serra Classe U, ha 0, are 28, ca 80, R.D. € 214,19, R.A.€ 69,91
 - 615** – Porz. AA Seminativo Irriguo Cl 2, ha 1, are 22, ca 93, R.D. 139,67, R.A. € 82,53
 - 615** – Porz. AB Agrumeto Cl 3, ha 0, are 39, ca 60, R.D. € 141,12, R.A. € 57,26
 - 150** – Agrumeto Cl. 3, ha 0, are 15, ca 30, R.D. € 76,17, R.D. € 22,13
 - 154** – Porz. AA Seminativo Irriguo CL. 2, ha 0, are 13, ca 8, R.D. € 14,86, R.A. € 8,78
 - 154** – Porz. AB Agrumeto Cl. 3, ha 1, are 54, ca 92, R.D. € 552,07, R.A. € 224,03
- **Magazzino categoria C/2 Classe 1 consistenza 33 mq sito in Contrada Xirumi-Serravalle catastalmente identificato al Foglio 22 Particella 593 sub 2 (EX 114), georeferenziato alle seguenti coordinate : 37.33.972 Nord, 14.82.468 Est.**
- **Cisterna di mq 14 catastalmente identificato al Foglio 22 Particella 617 (EX 114),**

georeferenziato alle seguenti coordinate : 37.33.976 Nord, 14.82.466 Est.

Gli immobili risultano essere stati acquistati con tutti gli annessi e connessi in essi esistenti, servitù attive e passive, accessioni, accessori e diritti inerenti anche se non specificatamente indicati, dai Sig. [REDACTED], e dalla Sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione di beni con:

- atto rogito del 30 novembre 1977 repertorio n. 189296 registrato a Siracusa il 5 dicembre 1977 n. 5762
- atto rogito del 24 agosto 1989 repertorio n. 42534 registrato a Lentini il 4 settembre 1989 n. 1028V

I beni sopra descritti risultano liberi da occupanti, affittuari e/o comodatari.

Gli immobili:

- Confinano a Nord con proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] nata a CATANIA (CT) il 22/10/1976 e [REDACTED] nato a SCORDIA (CT) il 23/11/1954,
a Sud con proprietà di ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA – con sede a ROMA C.F.08037790584, ad Est con strada privata interpoderale, ad Ovest con Canale Fiumefreddo.
- Distano dal centro abitato di Scordia 6,5 km, dal centro abitato di Palagonia 10,2 km, dal centro abitato di Lentini 18,9 km.

Si accede al fondo per il tramite della strada statale 385 Lentini – Palagonia che incrocia, al km 21,8 in direzione Palagonia, un strada interpoderale privata e percorrendo quest'ultima per circa 2 km. Il fondo rustico oggetto di codesta perizia nel corso degli anni ha subito profonde modificazioni, essendo nel 2003 quasi completamente agrumetato ed una struttura serricola di circa 2500 mq posizionata nelle particelle 113 e 91; nel 2005 si assiste alla costruzione di altre strutture serricolle per un totale di 9000 mq posizionate nelle particelle 615 e 97 mentre tutta la restante parte del fondo rimaneva investito ad agrumeto.

Attualmente il fondo rustico è assimilabile ad un **seminativo irriguo**.

Degli agrumeti preesistenti rimangono solo le piante morte. Delle strutture serricolle solo i cordoli in cemento che sostenevano ed ancoravano le stesse e per il quale lo scrivente ne quantificherà il recupero ed il trasporto in discarica.

Il Magazzino che insiste nel fondo rustico è un edificio costituito da due unità indipendenti ma contigue tra di loro. La più piccola, alla quale si accede per il tramite di una porta di servizio posizionata a nord, ha dimensioni di 5 m x 1,5 m x 2,7 m di altezza. Ha superficie di 7,5 mq. Tale unità veniva adoperata come deposito fitosanitari e locale elettropompa per irrigazione. La più grande, alla quale si accedeva per il tramite di una porta scorrevole, ora inesistente, situata ad ovest, ha dimensioni di 4 m x 6,37 m x 2,9 m di altezza. Ha superficie di 25,5 mq. Tale unità veniva adibita a magazzino. Di fronte l'ingresso del magazzino è presente uno spiazzale in calcestruzzo delle dimensioni di 4,4 m x 5 m. Il magazzino è munito di un impianto elettrico a vista con tubi rigidi in pvc con 2 quadri elettrici ed interruttori magnetotermici, uno per ogni stanza.

La planimetria dei due locali così composti sono corrispondenti alla planimetria catastale depositate il data 28 aprile 2014 dal tecnico incaricato. Il muro portante, è costruito in blocchi di tufo dello spessore di 0,3 m. Il soffitto è costituita di travetti in legno 15 x 15 cm e listelli sempre in legno in discreto stato conservativo. La copertura è tipo Eternit per il quale lo scrivente ne quantificherà lo smaltimento assieme a dei prodotti fitosanitari abbandonati nello stabile.

Adiacente all'immobile, identificato con la p.la 617, vi è un pozzo romano regolarmente accatastato come cisterna e censito al Genio Civile di Siracusa come risorsa idrica n. 1504 del comune di Lentini. Le dimensioni sono le seguenti: 14 mq di superficie ed una profondità di circa 20 metri. Tale pozzo adduce acqua a tutto l'appezzamento.

A circa 50 m ad est del magazzino, nelle particelle 97 e 615, è stato realizzato un invaso per la raccolta dell'acqua da destinare ad uso irriguo. Tale invaso ha dimensioni di metri 10 x 40 con una profondità di 3 metri per complessivi 1200 mc. Da ispezioni condotte al Genio Civile di Siracusa in data 08/01/2025 nessun progetto risulta depositato per tale invaso onde per cui se ne quantificheranno i costi per la regolarizzazione.

Dello stato del fondo si produce ampio repertorio fotografico allegato a codesta perizia.

Stato urbanistico-edilizio

Il fondo rustico, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lentini in data 19 dicembre 2024, ricade in zona “E” (zona agricola) del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 1267/89 del 12 ottobre 1989, in tale zona è consentita la costruzione di abitazioni ed attrezzature da realizzarsi, qualora ne sussistono le condizioni, nel rispetto :

- *degli art. 53 e 54 delle N.T.A. del P.R.G.;*
- *del D.M. 01/04/1968 (distanze dal ciglio stradale);*
- *del D. Leg. n. 42 /2004 e s.m.i. (tutela delle zone di particolare interesse ambientale);*

- *del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 (distanza dalla ferrovia)*
- *Nella predetta zona E (agricola) sono consentiti altresì interventi produttivi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31/05/1994 n. 17*

L'immobile, catastalmente identificato al Foglio 22 Particella 593 sub 2, è un magazzino la cui costruzione, come riportato nell'atto con n. repertorio n. 42534, è antecedente al primo settembre 1967 e per il quale non si ha alcun titolo edilizio.

L'edificio risulta esente dall'obbligo di attestazione di prestazione energetica (A.P.E. L. n° 90/2013) come tutti gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

L'edificio non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Regimi Vincolistici

L'area oggetto di codesta perizia estimativa non è soggetta a regimi vincolistici.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come si evince dall'ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente in data 8 gennaio 2024 ed allegata a codesta relazione, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

- *IPOTECA VOLONTARIA n. 2698 del 20/04/2005 favore: MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede a Firenze, (domicilio ipotecario eletto: Firenze, Viale Giuseppe Mazzini 46) e contro: [REDACTED] (in qualità di Terzo Datore di Ipoteca), [REDACTED] (in qualità di Terzo Datore di Ipoteca)*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2011 - Registro Particolare 12593 Registro Generale 17291 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 391 del 24/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LENTINI(SR).*
- *ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2012 - Registro Particolare 816 Registro Generale 8314 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GRAMMICHELE Repertorio 6 del 09/01/2012*

*IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in
CARLENTINI(SR), LENTINI(SR) SOGGETTO DEBITORE.*

- *TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2024 - Registro Particolare 14310 Registro Generale 18328 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3457 del 07/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LENTINI(SR).*

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302 /1998, prodotta dal Dott. [REDACTED] attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già presenti nel fascicolo depositato.
Null'altro è emerso dall'ispezione ipotecaria di cui si fa menzione.

Criteri Estimativi

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del fondo rustico oggetto di stima e del magazzino Cat. C/2 Cl 1 consistenza 33 mq, vista la sua caratteristica peculiare, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione dei bene pignorato utilizzando:

- Valori Medi Agricole della Provincia di Siracusa aggiornati all'anno 2021 forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate.
- Valori acquisiti con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI).
- Indagini di mercato sviluppate dallo scrivente, che hanno coinvolto figure professionali quali agenti immobiliari e operatori del settore (resasi indispensabile vista la datazione delle quotazioni dei valori medi agricoli).

Si fa presente che i valori economici tra quotazioni OMI e operatori del settore immobiliare sono tra di loro coincidenti soltanto per i valori del magazzino Cat. C/2 Cl 1 consistenza 33 mq.

Per quanto riguarda la quotazione del fondo rustico, invece, è stata rivalutata in funzione delle comodità presenti nel fondo stesso.

Fondo Rustico

Regione Agraria N. 4 - Piana di Lentini Annualità 2021

Seminativo Irriguo Valore Agricolo €/ha 16.500,00

Stima dei valori economici desunti dalle indagini di mercato €/ha 20.000,00

Magazzino

Codice di zona R1, microzona catastale n.0.

Tipologia – Magazzino C/2 stato conservativo mediocre

valore di mercato minimo € 225 – massimo € 350.

valore di locazione minimo €/metro 0,9 – massimo €/metro 1,4.

Per l'identificazione del valore medio del Magazzino si sono utilizzati due diversi metodi, nello specifico il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

Il Metodo Analitico

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione del reddito ad opportuno saggio dei redditi netti che ogni immobile può dare per locazione, deducendo tutte le spese che un immobile può dare per quote di assicurazione, manutenzione, reintegrazione, sfittanze, insolvenze, imposte e tasse. Il tasso di capitalizzazione rappresenta il tasso di fruttuosità equiparato ad altri investimenti relativi ad immobili simili ed è calcolato come il rapporto fra i redditi annui degli stessi ed i relativi prezzi di mercato.

Il Metodo sintetico

Il metodo sintetico del valore di mercato si risolve comparando i beni simili compravenduti con caratteristiche architettoniche analoghe ubicati nella stessa zona o in zone vicine di cui si conosce il valore di mercato per effetto di avvenute transazioni o compravendite in corso.

Il valore medio unitario di tali immobili è assunto a base per la stima da effettuare, tenendo in considerazione l'insieme dei parametri legate alle peculiarità degli immobili oggetto di stima, di indubbia influenza sul valore reale dei beni, quali vetustà, stato di conservazione, grado di fruibilità degli ambienti, qualità delle finiture, eventuali ristrutturazioni ordinarie e straordinarie, etc.

Dalla media dei valori riscontrati si escludono tutti i valori eccezionali, affinché gli stessi siano espressione di un mercato tipo.

Stima degli Immobili

Data la natura dei luoghi e degli immobili, i beni oggetto di codesta perizia non risultano comodamente divisibili in lotto minori per tanto lo scrivente ordinerà tutto in un unico lotto.

Fondo Rustico:

Valore del fondo Rustico $16.500,00\text{€} + 20.000,00\text{€} /2 = 18.250,00 \text{ €} \times 4.61,70 \text{ ha} = \text{€ } 84.260,25$

A detrarre:

- somme per smaltimento eternit ($74,34 \text{ mq} \times 16 \text{ € mq} + 2 \text{ serbatoi da } 500 \text{ lt} \times 500 \text{ € cad} + \text{€ } 100 \text{ per istruttoria pratica) } \text{ € } 2.236,00$)
- somme per smaltimento ($12,28 \times 1,6 \times 20\text{€} = 247,2$) e trasporto in discarica ($12,28 \text{ mc} \times \text{km} \times 0,80 \text{ €} = 186,92$) conglomerato cementizio totale $\text{€ } 434,00$)
- somme per smaltimento fitosanitari e varie $\text{€ } 100,00$
- somme per la regolarizzazione invaso con istanza in sanatoria (progetti, calcoli ed istruttoria pratica) $\text{€ } 5.000,00$.

Magazzino:

- Stima per capitalizzazione del reddito:

Considerato che si tratta di un immobile adibito a magazzino, si può ragionevolmente desumere un reddito dovuto a canone mensile di affitto di:

$\text{€ } 18,97$ (media del valore di mercato decurtato del 50% considerato lo stato conservativo ed il grado di vetustà) pari a $\text{€ } 227,7$ annui.

Assumendo il saggio di capitalizzazione pari a 3% il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere $\text{€ } 7.590,00$.

- Stima per comparazione:

Il valore medio dei magazzini per i fondi rustici di tipologia C/2 è di $287,5 \text{ €/mq}$

Nel caso in esame la superficie è di $\text{mq } 33$ per tanto il valore dell'immobile così ricavato è pari a $\text{mq } 33 \times \text{€ } 143,75$ (media del valore di mercato decurtato del 50% considerato lo stato conservativo ed il grado di vetustà) $= \text{€ } 4.743,75$

Il più probabile valore venale è dato dalla somma di $\text{€ } (7.590+4.743,75)/2 = \text{€ } 6.166,87$

In Conclusione:

- Fondo Rustico $\text{€ } 84.260,25$
- Magazzino $\text{€ } 6.166,87$

- Somma a detrarre per smaltimento eternit, smaltimento e trasporto in discarica conglomerato cementizio, smaltimento fitosanitari e non, regolarizzazione invaso **€ 7.770,00**

Totale Valore stimato € 82.657,2

arrotondato per eccesso a € 83.000,00 (ottantatremila/00)

I Beni, oggetto di codesta perizia risultano in testa ad un unico debitore esecutato, Sig. Corsaro Mario, così come riportato nella visura catastale allegata a codesta perizia, onde per cui non rientrano nel caso di bene indiviso.

Considerato il bene in oggetto, avendone valutato la proprietà e verificato che l'immobile risulti di proprietà del Sig. [REDACTED], si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie.

Fin qui in ottemperanza al mandato ricevuto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione della S.V.I. per ogni chiarimento che Ella ritenesse necessario.

IL C.T.U.

Dr. Agronomo Daniele Alessio Bellia
Mobile: 3311800243

Mail: studiotecnicobellia@gmail.com
PEC: d.bellia@conafpec.it

