



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **145/2022**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Promossa da: ... **omissis**...

Nei confronti di: ... **omissis**...

Giudice: **Dott.ssa ALESSIA ROMEO**

Esperto del Giudice

Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe

SINTESI

LOTTO SECONDO

Identificazione Fondo ex agrumetato sito in C/da Vogliacasi in Lentini (SR) di
Ha 3,9085
Catasto Terreni - foglio 40, part.Ile 483-484-486-787-786-
483-796.

Proprietà Piena proprietà

Iscrizioni e trascrizioni Regolare

Situazione catastale Parzialmente conforme, in conseguenza del solo errore
grafico della particella 805 nella mappa catastale e della
presenza di fatto della part. 800 nell'intero fondo esistente.

Situazione urbanistica Conforme

Disponibilità Immobile in possesso all'esecutato

Valore di mercato Euro 19.783

Valore di vendita giudiziaria Euro 17.000

Vendita Lotto 2°

Valutazione quote Nessuna

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PREMESSA

Il Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Alessia Romeo ha prestato il giuramento di rito, oltre allo studio della documentazione e della individuazione dei beni pignorati, quindi dopo aver preso contatti con il custode nominato è stato possibile eseguire un primo sopralluogo nel bene pignorato.

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 attestante 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. **PROVEDA**:
 - 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;
 - 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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello 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 o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e 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 e 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 VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V 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 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso 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. nel 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

ESECUZIONE DEL MANDATO

QUESITO 1: Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La relazione ipo-catastale del 20/07/2022, rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, attesta la proprietà dei beni degli esecutati, elencando le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Tale relazione riporta altresì la storia del dominio e delle particelle catastali, pertanto la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

Il bene pignorato è pervenuto ai debitori gravato dall'usufrutto del padre Ferro Alfio, come da atto di donazione e di divisione del Notaio Carmelo Leone del 31/7/1991 rep. 16316 trascritto il 23/08/1991 ai nn.11143/13940 - atto di donazione - e 23/08/91 ai nn. 11144/13941 - atto di divisione -, mentre oggi è

in piena proprietà, in conseguenza della riunione di Usufrutto, in quanto Ferro Alfio (padre) è deceduto in data 14/07/1998.

QUESITO 2: Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del sopralluogo per la **data del 15.11.2022** presso il compendio immobiliare pignorato, tuttavia le missive non sono mai state recapitate anche se sia stata accertata preventivamente la residenza attuale dei debitori.

Ed invero, come si potrà evincere dal verbale di sopralluogo già depositato agli atti di causa, il giorno del sopralluogo nessuno è comparso.

Il terreno era privo di alcuna recinzione, è stato individuato grazie alle aerofoto e alle planimetrie, oltre ad eseguire dei rilievi fotografici.

Successivamente il C.T.U. ha inviato ad uno degli esecutati l'avviso del continuo delle operazioni peritali per il giorno 9/12/22 alle ore 9.00, al fine di visionare i beni pignorati, infine si è eseguito un ulteriore sopralluogo congiunto con il custode in data 09-01-2023, allo scopo di far vedere parte dei beni pignorati al custode.

QUESITO 3.1: Identificazione dei beni, verifica conformità catastale e confini

Dall'atto di pignoramento immobiliare del Creditore procedente notificato tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Siracusa risultano i seguenti

beni situati nel Comune di Lentini, rispettivamente intestati:

Sig....omissis....

Unità negoziale n. 3

- **NCT Foglio 40 Particella 483 Porzione AB** Qualità ULIVETO Superficie 00 are 60 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 483 Porzione AC** Qualità AGRUMETO Superficie 07 are 70 ca
- **NCT Foglio 40 Particella 484 Porzione AA** Qualità AGRUMETO Superficie 02 ha 06 are 00 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 484 Porzione AB** Qualità SEMINATIVO Superficie 25 are 60 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 486 Porzione AA** Qualità AGRUMETO Superficie 25 are 00 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 486 Porzione AB** Qualità SEMINATIVO Superficie 51 are 05 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 786** Qualità AGRUMETO Superficie 01 are 40 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 787** Qualità AGRUMETO Superficie 59 are 10 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 796** Qualità AGRUMETO Superficie 13 are 70 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 803** Qualità AGRUMETO Superficie 00 are 30 ca;
- **NCT Foglio 40 Particella 805** Qualità AGRUMETO Superficie 00 are 40 ca.

Con le pertinenze accessioni e utilità che per legge o consuetudine o contratto devono intendersi di uso comune o condominiale.

Confini e Dati Catastali

Il confini vengono rilevati solo attraverso un raffronto con i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, in quanto dai luoghi non è possibile stabilire quali siano quelli fisici, rilevabili solo attraverso un apposito rilievo topografico, in ogni caso da un raffronto generico tra la mappa catastale e l'aerofoto vi è una certa corrispondenza tra lo stato dei luoghi con la mappa, ad eccezione dello spigolo nord -ovest dell'attuale ex agrumeto e stradella,omissis.... o della errata superficie grafica della particella 805 (LOTTO 2) ed altro.

I confinanti dei beni pignorati vengono descritti nei rispettivi lotti, pertanto si rinvia ai rispettivi lotti, come lo stesso discorso per i rispettivi dati catastali.

QUESITO 3.2 corrispondenza dei dati catastali con quelli del Pignoramento.

Le risposte a tale quesito vengono descritte nei rispetti lotti.

QUESITO 3.3 Formazione dei lotti

Dall'atto di pignoramento si evince che trattasi di due beni aventi i rispettivi esecutati, oltremodo non è solo questo elemento, in quanto sono più o meno distanti uno dall'altro con diverse caratteristiche, per cui il C.T.U. ritiene che si possano eseguire la divisione in due diversi lotti.

2 LOTTO unità negoziale 3

....omissis....

Confini

I Confinanti del fondo di proprietàomissis....sono i seguenti:

- a nord con proprietàomissis.... part. 45 eomissis....part. 788;
- ad est con proprietàomissis.... part. 739 eomissis....part. 738;
- a sud con stradella;
- ad ovest con proprietàomissis....o suoi aventi causa part. 45 eomissis....part. 788;

Dati Catastali - Catasto Terreni del Comune di Lentini (SR)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/07/1998 Pubblico(CT) registrato in data - RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 8383.1/2000 - Pratica n. 00050162 in atti dal 25/09/2001	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
1	40	483		AB AC	02 03	00 07 70		Euro 0,28 Euro 33,80	Euro 0,19 Euro 11,13	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/09/2017 Pratica n. SR0083000 in atti dal 19/09/2017 DECRETO PROT. 4980/2017 (n. 1467.1/2017)	Annotazione
2	40	484		AA AB	03 05	2 06 25 60		Euro 904,32 Euro 4,63	Euro 297,89 Euro 1,06	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SR0059722 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12819.1/2007)	Annotazione
3	40	486		AA AB	03 05	25 51 05		Euro 109,75 Euro 9,23	Euro 36,15 Euro 2,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. SR0059724 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 12821.1/2007)	Annotazione
4	40	786		-	AGRUMETO 03	01 40	D1	Euro 4,05 Lire 7.840	Euro 2,02 Lire 3.920	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/12/1998 (n. 1081.7/1989)	
5	40	787		-	AGRUMETO 03	59 10		Euro 259,44	Euro 85,46	TABELLA DI VARIAZIONE del 20/07/2017 Pratica n. SR0122496 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4513.1/2017)	Annotazione
6	40	796		-	AGRUMETO 03	13 70	D1	Euro 39,62 Lire 76.720	Euro 19,81 Lire 38.360	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/12/1998 (n. 1081.11/1989)	
7	40	803		-	AGRUMETO 03	00 30	D1	Euro 0,87 Lire 1.680	Euro 0,43 Lire 840	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/12/1998 (n. 1081.13/1989)	
8	40	805		-	SEMIN IRRIG 02	00 40	D1	Euro 0,19	Euro 0,27	TABELLA DI VARIAZIONE del 01/06/2020 Pratica n. SR0045788 in atti dal 19/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5335.1/2020)	Annotazione

Annotazione: ANNULLAMENTO A SEGUITO DI VERIFICA IN AUTOTUTELA RICHIESTA DALLA PARTE ISTANZA PROT. 99105/2016, DECRETO DI ANNULLAMENTO N. 49 DEL 13.09.20

QUESITO 3.2 corrispondenza dei dati catastali con quelli del Pignoramento, LOTTO 2.

Si fa presente che i dati presenti sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione corrispondono **pressoché** con i dati catastali dei beni immobili visionati durante il sopralluogo, infatti dalla successiva aerofoto con sovrapposizione della mappa catastale si vede la **quasi** regolarità del fondo in esame, ad eccezione dell'errata particella 805 pignorata e della particella 800 non pignorata di terzi.

Particella 805

La particella 805 pignorata deve avere secondo l'atto di divisione del 31/07/1991 Notaio Carmelo Leone in Lentini rep. 16316 (*nella restante relazione tale atto viene descritto solo come atto di divisione*), la visura catastale e l'atto di pignoramento una superficie di Ha 0,004 o **mq. 40**, mentre nell'aerofoto con sovrapposto la mappa catastale si vede che la 805 delimitata in blu in mappa ha una maggiore superficie di quella che risulta dalla visura e dal frazionamento del 1989 e dall'atto di divisione, infatti in mappa come nella realtà ha una superficie grafica di Ha 0,3104 o mq. 3.104, oltremodo tale superficie e particella è all'esterno del fondo delimitato in rosso a differenza del restante fondo pignorato che è di proprietà ed è in possesso dell'esecutata almeno dal 1991 (Atto di divisione).

AEROFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DEL CATASTALE

valida, quella della 800 è errata come superficie di mq.3104, infatti in mappa risulta mq. 85, ma di fatto la 800 è in possesso all'esecutata dal 1991, ed è in ditta di terzi, per cui è evidente l'errore, in quanto l'attuale particella 805 pignorata non è quella della mappa catastale, ma dovrebbe essere almeno la part. 800, che dalla visura catastale ha pressochè la stessa superficie della part. 805 pignorata che risulta in mappa, poichè la 800 non può avere la superficie di Ha 0,3104 per come si evince sia dalla tabella che dall'aerofoto

part.	visura	mappa
805	0,004	0,3104
800	0,3104	0,0085



A tale riscontro si è giunti anche dalla visione ex novo dei luoghi, infatti l'attuale part. 800 è limitrofa alla part. 803, quindi in direzione sud c'è la stradella part.

801, infatti è da queste particelle 803 e 800 che si accede anche al fondo pignorato, anche se la 800, oltremodo è in ditta a terzi, continuando sempre nella part. 486 e giammai fa parte integrante la particella 805 del fondo pignorato per come si evince dalla mappa catastale e dallo stato dei luoghi.

Il C.T.U. dopo quanto espresso fa presente che la part. 805 di Ha 0,0040 è valida come la particella di proprietà dell'esecutata, ma **nello stesso tempo** è errata la superficie nella mappa catastale, perché nella mappa catastale la 805 ha una maggiore estensione, **tuttavia tale particella di mq.40 non è mai stata in possesso all'esecutata.**

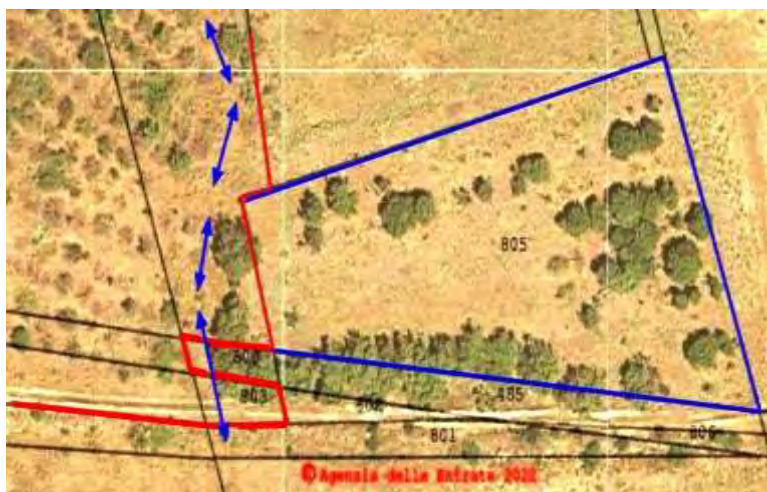
Particella 800 non pignorata

La part. 800 non è di proprietà dell'esecutata, ma dallo stato dei luoghi - linea rossa- è sempre stata di fatto in uso all'esecutata ad iniziare dall'atto di divisione del 1991,



in quanto esiste una stradella che permette la comunicazione (doppia freccia in blu) tra la stradella e l'interno del fondo pignorato -linea rossa- anche se

intestata a terzi con una maggiore superficie di quella reale.



In tale situazione il costo per la regolarizzazione è complessivamente di circa €4.000 che saranno sottratte al valore del bene, oltre eventuali costi da quantificare successivamente qualora ne fossero necessari, tenuto conto che la particella 805 pignorata in questo caso ha una superficie di Ha 00.00.40 o mq.40 e non è mai stata in uso all'esecutata, mentre la part. 800 non è pignorata in quanto è di terzi, ma è in uso esclusivo all'esecutata dal 1991 di superficie reale di circa mq.85.

Il bene pignorato senza la part. 800 di terzi si evince dalla seguente aerofoto:



Il C.T.U. in questo caso particolare qualora si dovesse ritenere possibile l'eliminazione dall'esecuzione immobiliare della part. 805 di mq. 40, mentre nello stato di fatto si volesse prendere in esame la part. 800 all'interno del fondo in esame, solo per questo motivo, allora il C.T.U. oltre alla normale valutazione esegue la valutazione in considerazione di questi due elementi che sarà valida qualora si prendono in considerazione questi nuovi elementi oppure qualora l'A.G non dovesse ritenere lo stato di fatto della particella 800 FL.40, allora è consigliabile che l'aggiudicatario dovrà eseguire a sue spese una nuova entrata, al fine di evitare la part. 800, in quanto in tale contesto non ha alcun diritto sulla part. 800.

Altresì il C.T.U. fa presente **che** sia dalla documentazione che dallo stato dei luoghi **esistono delle forniture irrigue o simile, oltre alla stradella**, il tutto **non pignorato** che vengono descritte in questo paragrafo.

Acqua irrigua

La fornitura di acqua irrigua dovrebbe derivare da due pozzi, di cui un pozzo non funzionante, da un lago e dal Consorzio di Bonifica.

Primo pozzo (funzionante)

Questo è situato nel comune di Lentini, foglio 47 particelle 445 e 446 rispettivamente per la quota di 62/300 peromissis.... ed una ulteriore quota peromissis.... di 62/300, inoltre in tale pozzo esiste anche la quota del padre defunto (....omissis....) di 90/300, oltre a quella dei restanti coeredi ipotecati,

ma non pignoratiomissis.... (defunti), infine esiste la quota di 25/300 dellaomissis.... (non oggetto di esecuzione), per come risulta dalle rispettive visure catastali.

Da tale pozzo, gli esecutati hanno la loro fornitura irrigua, tuttavia sempre dalle informazioni ricevute durante i vari sopralluoghi esiste o esistono delle procedure in corso con la restante comproprietaria o simile, per quanto interessa questo pozzo, tuttavia il C.T.U. non ha elementi per poter verificare la veridicità di tale situazione, oltremodo tale quota non è pignorata.

Secondo pozzo (non funzionante)

Dall'atto divisione del 31/07/1991 Notaio Carmelo Leone in Lentini rep. 16316, esiste anche un ulteriore pozzo che secondo le informazioni ricevute durante le operazioni peritali non eroga più acqua, situato nella proprietà ipotecata dal creditore della defuntaomissis.... part 465 FI 40, ma non è pignorata la part.465.

Lago

Il lago è nella part. 818 sempre dello stesso foglio 40 è in comproprietà tra cui anche l'esecutato come da atto di divisione del 31/07/1991 Notaio Carmelo Leone in Lentini rep. 16316, ma non è pignorato.

Questo lago serve di accumulo dell'acqua per uso irriguo derivante sia dal primo pozzo che dal consorzio di bonifica, in base alle informazioni ricevute.

In conclusione, oggi la fornitura irrigua – pozzo part. 465 e 466 FI. 47 - ed il suo accumulo – lago part. 818 FL. - 40 corrispondono ai beni non oggetto di pignoramento, ad eccezione della servitù di passaggio esistente nel lotto 1 a favore dell'esecutata e dei restanti eredi di fatto che di diritto come da atto di

divisione.

L'unica fonte in queste condizioni deriva dal Consorzio di Bonifica.

Stradella

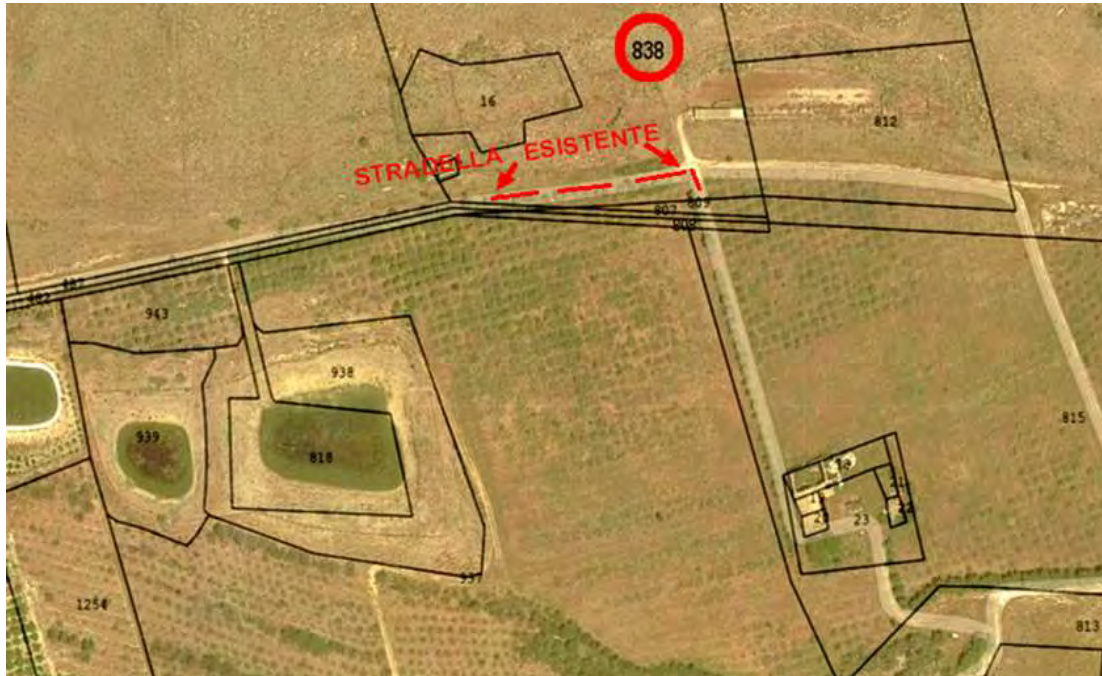
In tale lotto non sono pignorate le particelle che rappresentano la stradella part. 795,801,806,487,482,838,815 e 813 fino a giungere alla stradella limitrofa ai fabbricati del lotto 1 che corrispondono alle particelle 18/19/20, tuttavia su tale stradella l'esecutata ha diritto di passaggio, infatti se non viene trasferito nello stato di fatto o diritto la comproprietà della stradella o la servitù di passaggio a favore dell'aggiudicatario ne consegue che il fondo di questo lotto 2 diventa come se fosse un bene intercluso.

Dall'aerofoto si vede come giungere sui luoghi del lotto 2, in quanto in base all'atto di divisione solo su questa stradella ha il diritto per accedere al fondo pignorato che corrisponde alla linea blu della successiva aerofoto.

AEROFOTO



Inoltre si fa presente che la stradella situata nella zona nord-ovest del fondo del lotto 1 è anche all'interno del fondo di terzi part. 389, per come si riscontra dall'aerofoto,



Per cui il C.T.U. dallo stato dei luoghi evidenzia che esiste da tanto tempo un diritto di passaggio di fatto nella stradella oggi esistente, infatti il lotto 2 per accedere al suo fondo ha il diritto di accedere al suo fondo solo ed esclusivamente da questa stradella.

QUESITO 4.1

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il fondo in esame è un ex agrumeto ubicato nel territorio di Lentini (SR), in C/da Vogliacasì. Tale contrada è nella parte nord del territorio di Lentini, situata nella zona ovest del Lago di Lentini, di fatto è più vicina al Comune di Scordia (CT) distante circa 6 Km. dal centro storico di questo, mentre dal Comune di Lentini è a circa 15 Km.

Si riportano di seguito le relative coordinate GPS del centro dell'agrumeto:
latitudine 37.378797 longitudine 14.882360.

I dati catastali dei beni di tale lotto pignorati sono iscritti al Catasto Terreni del Comune di Lentini (SR), al foglio 40, alle part.lle 483-484-486-786-787-796-803 e 805.

Si fa presente che la part. 805 non è quella che si evince dalla mappa catastale, infatti dovrebbe corrispondere alla part. 800 che allo stato attuale è in ditta a terzi, ma è all'interno della proprietà esecutata e non può essere pignorata in quanto è di terzi.

Non si considerano sia i pozzi che il lago, rispettivamente part.465 Fl.40 pozzo esaurito e pozzo part. 445 e 446 Fl.47, come il lago part. 818 Fl.40 o le stradelle che permettono l'accesso al fondo, in quanto non sono pignorate.

Tuttavia il C.T.U. dallo stato di fatto fa presente che l'aggiudicatario senza le stradelle non può accedere al proprio fondo, per cui fa presente che insieme alla vendita è necessario almeno il diritto di passaggio sulle seguenti particelle

QUESITO 4.2.1 descrizione sintetica

I beni in esame sono un fondo agricolo ex agrumeto e seminativo arborato in stato di abbandono con residuo di fabbricato abusivo situato nel territorio di Lentini (SR), in C/da Vogliacasì, di superficie catastale terreno e fabbricato Ha 3,9085.

I dati catastali del terreno foglio 40, part.lle 483-484-486-787-786-796-803 e 805, oltre alla servitù di passaggio nella stradella, nello stato di fatto e di diritto, nelle particelle 795-801-806-487-482-838-815 e 813 ed oltre fino a giungere

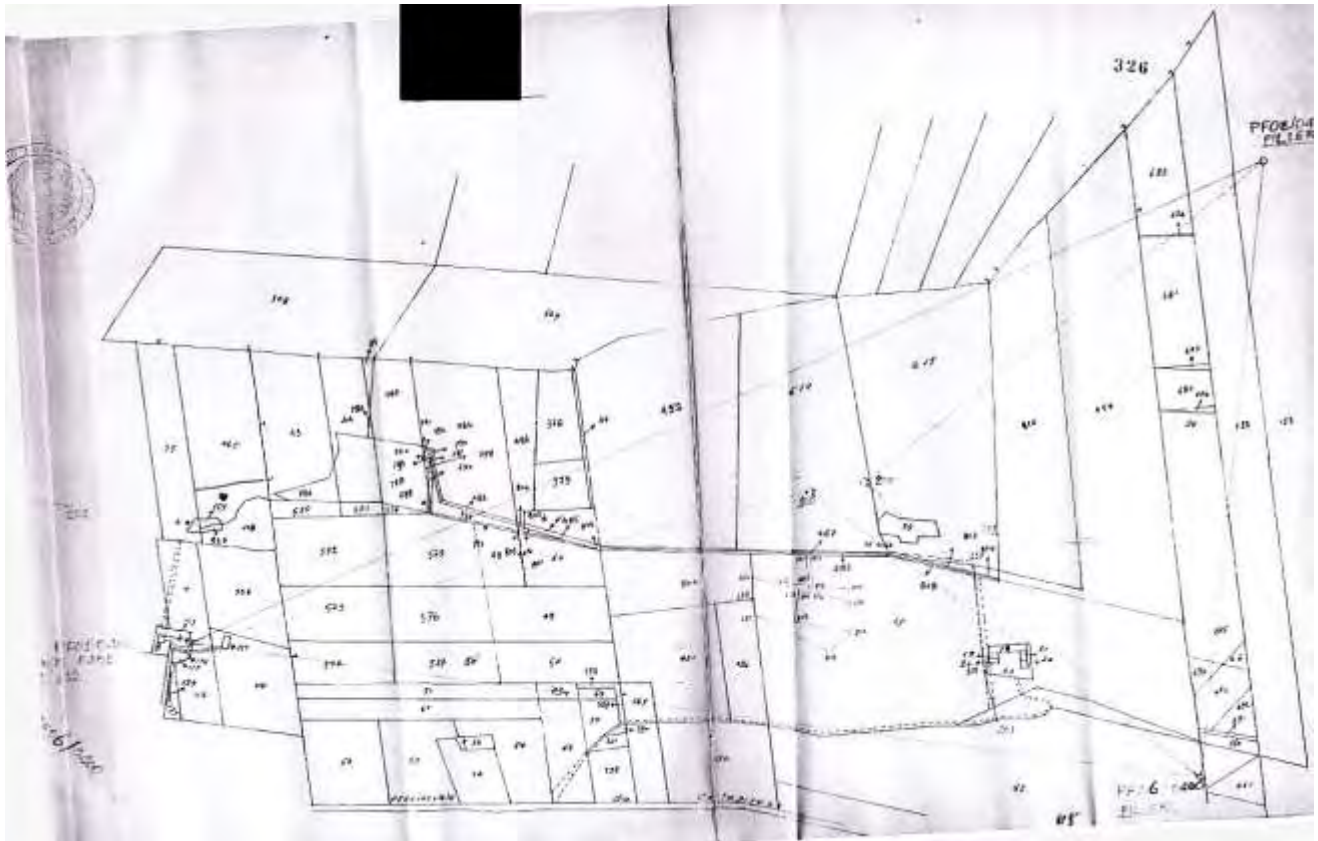
alla SS. 385 del foglio 40.

QUESITO 4.2.2 descrizione complessiva

I beni oggetto del presente lotto sono un fondo agricolo con il rispettivo fabbricato rurale sito in C/da Vogliacasì nel territorio di Lentini (SR), vi si accede dalla stradella situata nella SS 385 in direzione Palagonia, precisamente alle coordinate GPS lat. 37.318797 e log. 14.882360, quindi tramite la stradella lunga circa ml. 1.700 ad iniziare dalla SS 385, per come si evince dalla aerofoto seguente si giunge nel fondo oggetto di tale lotto:



Altresì nella planimetria allegata all'atto di divisione già citato viene riportata tale stradella in parte tratteggiata nella mappa allegata all'atto, ed in parte alle relative particelle che sono in quota indivisa, allo stato attuale non pignorate, che si si allega alla presente.



Il fondo si presenta terrazzato con pendenza da nord verso sud per quanto interessa l'ex agrumeto, è in stato di abbandono, ha una superficie catastale di circa Ha 3,138, situato nelle part.ile pignorate 483-484-486-787-786-483-796-803 e 805, mentre in alcune parte di esse, part. 484 e 486, la coltura è pressochè seminativo per circa mq. 7.705 o Ha 0,7705 catastali, infine c'è un piccolo fabbricato abusivo di un vano più una piccola tettoia in pessime condizioni, pignorato in parte, poichè ricade nella part. 483 di proprietà dell'esecutata, mentre il restante vano è nella part. 794 in quota indivisa anche dell'esecutata, ma non pignorato ed infine la restante parte o meglio una piccola parte della tettoia dovrebbe essere nella part. 790 di proprietà di terzi, questo per quanto interessa i terreni, ciò contribuisce ad evidenziare la sua

non regolarità sotto tutti i punti di vista, in quanto oltremodo non risulta catastato regolarmente, come accertato dal competente Catasto terreni.



La viabilità interna del fondo è sufficiente, considerato il suo dislivello naturale.

Allo stato attuale le uniche piante sono qualche piante di ulivo.

Nell'ex agrumeto è presente un residuo di un vecchio laghetto abbandonato di circa mq. 400.

Il fondo in base all'atto di divisione dovrebbe essere irrigato con l'acqua proveniente dal pozzo situato nel terreno corrispondente alla part. 465 del foglio 40 che era di proprietà diomissis...., poiché risulta deceduta per come si evince dall'atto di pignoramento, tuttavia da informazioni ricevute durante il sopralluogo sembra che tale pozzo non fornisca più acqua, ma soprattutto non

è pignorato nè il terreno su cui si trova nè il pozzo, ma è solamente ipotecato dal creditore.

Sempre in questo atto si evince che un lago situato nella part. 818 del foglio 40 è in comproprietà tra cui anche l'esecutato, tale lago è nel fondo del fratello non pignorato, ma ipotecato dal creditore.

Inoltre l'esecutata è comproprietaria del pozzo situato nella part. 445 e 447 del foglio 47 del Comune di Lentini come da visura catastale per la quota indivisa di 62/300, come l'altro esecutato oggetto della presente relazione, oltre ai restanti germani ed un terzo non oggetto della presente. Dalla lettura della visura catastale risulta anche la quota del padre defunto nel 14/07/1998 che teoricamente è comproprietario per la quota di 90/300 ed infineomissis.... per la quota di 25/300, tuttavia da informazioni durante le operazioni peritali sembra che ci sia un contezioso in essere, di cui il C.T.U. non possiede alcun elemento per poterlo individuare.

Quindi il C.T.U. evidenzia che esistono queste fonti di approvvigionamento irrigue più o meno potenziali, ma allo stato attuale queste non sono pignorate, per cui si è limitato solo alla descrizione, non considerandole nella valutazione e nella futura vendita, anche se vengono descritte.

L'unica fonte irrigua in tale condizioni dovrebbe essere quella del Consorzio di Bonifica.

QUESITO 4.3 Possesso.

Il bene allo stato attuale è in possesso dell'esecutato per quanto interessa la

parte pignorata, ad eccezione della particella 805, oltre a quella non pignorata part. 800.

QUESITO 4.4 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'aggiudicatario

Lo scrivente non ha notizie, in base a quanto si evince dalla documentazione in suo possesso.

QUESITO 5 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite dal sottoscritto e della relazione ipocatastale depositata in cancelleria del 20/07/2022, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, si desume che, relativamente al bene che costituisce il presente lotto, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

ipoteca volontaria N. 22809/4618 del 23/10/2009 per un capitale di € 200.000,00, a favore:omissis.... contro:omissis.... per la piena proprietà dei terreni descritti all'unità negoziale 1, oltre ad essere controomissis.... per la piena proprietà dei terreni descritti all'unità negoziale 2.

Debitore non datore:omissis.... annotata il 05/03/2010 al n. 581 di erogazione a saldo.

Altresì si fa presente che in tale iscrizione a differenza di quanto risulta dalla relazione notarile sono presenti anche i beni di alcuni degli altri fratelli come

....omissis.... che oggi sono defunti, pertanto con la vendita di tale lotto il C.T.U. ritiene che si debba provvedere solo all'annotazione relativamente ai beni dellaomissis....

Trascrizione N. 10829 RP 13632 RG del 19/07/2022 Unep Tribunale di Siracusa sede Siracusa (Sr), rep. n. 2191 del 09/07/2022 a favore:omissis.... contro:omissis.... per la piena proprietà dei terreni descritti all'unità negoziale 2, oltre ad altra eseguita non oggetto del presente lotto relativamente ad ulteriori beni.

QUESITO 6

Regolarità urbanistica e dichiarazione di agibilità o abitabilità

Dal CDU del comune di Lentini del 07/11/22 n.24587 si evince che il terreno è in zona agricola e non soggetta a vincoli.

QUESITO 7 Irregolarità urbanistica

Nel caso in esame è pignorato parzialmente una parte di un piccolo vano e tettoia, abusivo è in pessimo stato di conservazione, pertanto il C.T.U. in tale contesto trattandosi di una modesta costruzione ed in pessimo stato, considera la demolizione totale, tenuto conto che la copertura in parte è di ethernet, quindi in tale contesto il C.T.U. ritiene che in totale per la demolizione e l'eliminazione autorizzata dell'ethernet ne consegue complessivamente che il costo incide per circa €5.000.

Infine è da considerare la colmataura del lago che è in pessime condizioni situato pressoché nella part. 483 e 484, oltre, non ha alcuna recinzione, non è catastato, per cui in tale condizioni non può essere altro che non regolare, pertanto il costo del ripristino dei luoghi incide per circa **13.500**, in considerazione della notevole massa che è necessario per la colmataura, che corrisponde a circa m3 800 di terreno, oltre al trasporto e alla sistemazione, ecc.

Inoltre si devono considerare le spese determinabili in maniera forfettaria per la risoluzione catastale delle particelle 800 di proprietà di terzi, ma situata all'interno del fondo in esame, mentre la particella 805 di mq.40 di proprietà dell'esecutata, è nel fondo di terzi, in tale contesto si valuta forfettariamente un costo per la regolarizzazione catastale di circa €.4.000, qualora non siano necessari ulteriori documenti.

Il costo complessivo in tale situazione è di circa **€. 22.500** da sottrarre al valore di tale lotto.

QUESITO 8 APE

Trattasi di fabbricati rurali o unita collabenti, per cui non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 9 Valutazione del bene

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato, applicando il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di mercato noto.

Nel caso in esame il CTU utilizza i prezzi che si evincono dagli atti di compravendita, ovviamente previo opportune correzioni dei prezzi, infatti dopo una attenta ricerca di mercato ha riscontrato un atto di compravendita del 2018 con caratteristiche simili al bene da valutare, situato nello stesso foglio catastale e pressoché limitrofo al bene in esame, mentre i restanti atti rappresentano situazioni diverse da quella in esame, pertanto il C.T.U. lo ritiene attendibile, in quanto per i terreni non c'è stata alcuna variazione significativa fino ad oggi.

Gli estremi dell'atto sono i seguenti:

- 1 – atto di compravendita del 09/11/2018 rep.14944, del Notaioomissis....
relativa ad una vendita di un agrumeto in stato di semi abbandono di circa Ha 5,338, con diritto a prelevare acqua da un pozzo in comproprietà, oltre ad esserci un magazzino di circa mq. 94 catastale per un valore complessivo di €. 85.000, in questo caso al fine di conoscere il valore del terreno, il C.T.U. sottrae al prezzo di vendita il valore del fabbricato che in tal caso si può ritenere attendibile il valore di €. 18.800, per cui il valore unitario del terreno con la fornitura irrigua è di €/Ha 12.400.

Il C.T.U. da questo atto ha riscontrato un valore attendibile per il bene in esame soprattutto per la zona agrumetata, in quanto il fondo che deriva dal comparabile è stato estirpato e successivamente reimpiantato, tuttavia nel caso specifico allo stato attuale il C.T.U. non ha nessun dato certo che l'aggiudicatario possa rifornirsi dal pozzo sito nel Foglio 47 o utilizzare il lago part. 818, in quanto la comproprietà non è pignorata, inoltre nel fondo esiste anche un trasformatore a palo di cui il C.T.U. non può avere la certezza se in uso al solo fondo in esame oppure ai restanti eredi, per cui nel caso in esame ritiene che il valore unitario del bene in esame in tale situazione sia di €/Ha 12.000 che per la superficie di Ha 3,138 si ottiene il seguente valore di €. 37.656.

Nel caso della zona a seminativo o seminativo arborato il C.T.U. non ha riscontrato atti validi da cui si potesse estrapolare il valore di mercato unitario, pertanto per tale contesto prende come riferimento il valore dall'Osservatorio dei valori agricoli per il Territorio di Lentini – fonte Exeo – previa applicazione di vari coefficienti al valore base relativo al Comune di Lentini e alle sue caratteristiche proprie del fondo in esame, al fine di avere il valore riferito al bene in esame, ottenendo per il pascolo e pascolo arborato il seguente valore unitario medio di €/Ha 6.005,19 che per la superficie media di Ha 0,7705 si ottiene il seguente valore medio di €.4.627,00.

Quindi dalla sommatoria dei singoli valori si ottiene il seguente valore medio del bene complessivo di €.42.283, ma a questo si deve sottrarre le spese che sono già state quantificate di €.22.500,

Valore stimato con MCA dell'intero bene	€ 12.283,00
Regolarità urbanistica e catastale del vano e della cucina	-€ 22.500,00
€. 19.783,00	

CONCLUSIONI

t) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018, viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato della piena proprietà	€.19.783,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 17.000,00	

Il C.T.U. in considerazione di quanto già descritto valuta anche tale lotto con la presenza più o meno nel fondo della part. 805 e 800 ed il costo forfettario di €.4.000 per la regolarizzazione al Catasto Terreni, quindi dalla successiva

tabella si evincono i rispettivi valori in funzione delle variabili:

DESCRIZIONE	VALORE <u>INCLUSO</u> LA PART. 805 (superficie pignorata) SENZA la part. 800 (stato di fatto)	VALORE <u>INCLUSO CON LA</u> PART. 800 (stato di fatto) e la part. 805 (superficie pignorata)	VALORE <u>SENZA</u> LA PART. 805 (superficie pignorata) E SENZA la part. 800 (stato di fatto)	VALORE <u>INCLUSO</u> senza part. 805, ma con LA PART. 800 (stato di fatto)
Valutazione	€ 17.000,00	€ 17.036,97	€ 20.982,60 *	€ 21.019,57 *
SUPERFICIE Ha	3,9085	3,917	3,9045	3,913
fondo pignorato senza 805	3,9045	3,9045	3,9045	3,9045
805 pignorata	0,004	0,004	0	0
800 di terzi	0	0,0085	0	0,0085
totale superficie	3,9085	3,9170	3,9045	3,9130

* il valore è senza il costo di € 4.000, in quanto non viene considerata la part. 805

Valore locativo

Nessuna locazione

QUESITO 10 Valore quota indivisa

Non esiste alcuna quota indivisa.

QUESITO 11 Valore nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie.

Nessun valore.

Il C.T.U.

Dott. Agr. G. Cassaniti

FOTOGRAFIE

LOTTO 2

FOTO n.1 - VEDUTA RESIDUO LAGO



FOTO n.2 - VEDUTA AGRUMETO



FOTO n.3 - VEDUTA TRASFORMATORE



FOTO n.4 - VEDUTA STRUMENTAZIONE



FOTO n.5 - VEDUTA STRUMENTAZIONE



FOTO n.6 - VEDUTA FABBRICATO



FOTO n.7 - VEDUTA INTERNO F.R.

