

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Immobiliare n. 209/2006 R.G.

[REDACTED] r.l.

C/

[REDACTED]

riunita con la Es. Immobiliare n. 336/2006 R.G.

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRELLA

RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. n. 209/2006 in danno dei signori [redacted] [redacted] e la procedura n. 336/2006 R.G. in danno dell' [redacted], in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. [redacted] che ai garanti per fidejussione signori [redacted].

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui seguenti immobili pignorati così come infra descritto:

A- Beni pignorati con l'Esecuzione n. 209/2006:

1)- Terreno posto in tenere di Noto, nella c.da Celarchi, esteso ettari due ed are uno (ha 2.01.00) circa, distinto in due stacchi, uno esteso are ottanta e centiare novanta (are 80.90) circa, confinante con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con l'asse di una trazzera interpodereale, distinto nel N.C.T. al foglio 422, particelle 91 - 154 e 160, e l'altra esteso ettari uno, are venti e centiare 10 (ha 1.20.10), confinante con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con trazzera, distinto nel N.C.T. al foglio 422 particelle 28 - 153 - 155 - 158 - 161 - 164 - 165 - 174 e 183; detto terreno di proprietà [redacted].

2)- Terreno posto in tenere di Portopalo di Capo Passero, nella c.da Rinazzi, esteso are settantuno e centiare quaranta (are 71.40), confinante con stradella interpodereale, con proprietà [redacted] in proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] distinto nel N.C.T. al foglio 40 particelle 77 e 1327, detto terreno di proprietà di [redacted].

4)- la piena proprietà del terreno agricolo, posta in cenere di Noto, nella c.da Fontanella, in catasto al foglio 424, p.lle 43 - 41 e 92 rispettivamente di circa are 49.15, 2.70 e 43.92. Detto terreno di proprietà di [REDACTED]

Il pignoramento si estende oltre che a tutti i suddetti immobili sopra descritti ad ogni diritto accessorio e pertinenza per legge e stato dei luoghi.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 04/11/2022, la Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima dell'immobile pignorato di cui all'esecuzione immobiliare n. 209/2006 R.G. riunita alla esecuzione n. 336/2006 entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato CTU dichiarò in data 10/11/2022 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "... all'esperto i seguenti quesiti":

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 1) 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. 1 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;

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.16bis 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 - mediante 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 sui 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 in file separato, 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 precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi 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, nel 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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

Vengono di seguito trattati i quesiti posti dal sig. Giudice sui beni pignorati in riferimento all'Esecuzione n. 209/2006 r.g., riunita alla Esecuzione n. 336/2006 r.g.,

1 - Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati e Terreni, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche, all'esame delle planimetrie depositate al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dai creditori precedenti;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa e Noto – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) – Regione Siciliana Assessorato Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Siracusa, per ivi provvedere alla ricerca di eventuali consensi all'uso e/o attingimenti pozzi ad uso irriguo;
- 4) – Comuni di Noto, Pachino e di Portopalo di Capo Passero – Uffici Tecnici (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla richiesta e ritiro di pratiche urbanistiche, nonché del certificato di destinazione urbanistica;

fabbricati e terreni ricadenti nei territori di Pachino, Portopalo e Noto intestati agli esecutati con differenti titoli di proprietà come meglio di seguito descritti in ordine degli avvenuti sopralluoghi.

Immobile in Pachino (SR) c.da Fondo Giardina nel N.C.E.U. al Fg 5 p.lla 1533

Immobile facilmente raggiungibile percorrendo prima la strada Provinciale n. 85 "Marzamemi Chiaramida" in direzione Marzamemi e poi la stradella interpodereale per circa metri 250. Costituito da un capannone per deposito e commercializzazione di vino con terreno di pertinenza di complessivi mq. 1320. Risulta censito nel N.C.E.U. al foglio 5 di Pachino (SR), p.lla 1533 con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PACHINO (SR)								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
5	1533	-	1	D/I	-	-	-----	€ 5.670,00
Indirizzo: Contrada Fondo Giardina n. S.N. Piano T								

Intestati:	Proprietà:
L- [REDACTED]	1000/1000

L'immobile confina a nord con la p.lla 9 e p.lla 36, ad est con la p.lla 711 ad ovest con stradella interpodereale.

Terreno in Portopalo di Capo Passero (SR) c.da Rinazzi nel N.C.T. al Fg 40 p.lle 77 e 1327

Immobile facilmente raggiungibile percorrendo prima la strada comunale che accede alla nota località balneare "Isola delle Correnti" e poi la strada denominata "Rinazzi"; risulta identificato in un terreno agricolo di complessivi Ha. 0,71,40, pervenuto all'esecutato sig. [REDACTED] con atto di compravendita del 03/07/2000 Notajo [REDACTED] Censito nel N.C.T. del

Comune di Portopalo di Capo Passero e foglio 40 con le p.lle 77 e 1327 con i seguenti dati:

CATASTO TERRENI COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
40	77	--	Seminativo	4	-	30	30	€ 5,38	€ 2,12
40	1327	--	Seminativo	2	-	43	10	€ 21,74	€ 8,70

Intestati:		Propr. 1000/1000
1-	[REDACTED]	

Il terreno confina a nord con strada interpodereale, ad est con le p.lle 438 e 2304, ad ovest con la p.lla 2905 a sud con la p.lla 439.

Terreno in Noto (SR) c.da Fontanelle nel N.C.T. al Fg 424 p.lle 41 - 43 e 92

Raggiungibile percorrendo prima la strada Provinciale n. 22 Pachino Ispica e successivamente la strada Provinciale N. 101 Saline Panze Lengarini, risulta identificato in due stacchi di terreno poco distanti tra di loro (circa m. 60) di complessivi Ha. 0,95,77, pervenuto all'esecutato sig. [REDACTED] con atto di compravendita del 12/06/1999 Notaio [REDACTED]. Censito nel N.C.T. del Comune di Noto (SR) al foglio 424 con le p.lle 41 - 43 e 92 con i seguenti dati:

CATASTO TERRENI COMUNE DI NOTO									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
424	41	--	Fabbr. Dir.	-	-	02	70	----	----
424	43	--	Seminativo	1	-	49	15	€ 30,46	€ 13,96
424	92	--	Seminativo	1	-	43	92	€ 27,22	€ 12,48

Intestati:		Propr. 1000/1000
1-	[REDACTED]	

Il primo stacco distinto con le p.lla 41 e 92 confina ad ovest con la strada Provinciale n. 101, a nord con stradella privata, ad est con la p.lla 231 e 133, a sud con le particelle 252 e 361; Il secondo stacco distinto con la p.lla 43 confina ad ovest con la strada Provinciale n. 101, a nord con con le particelle 252 e 361, ad est con la p.lla 231, a sud con le particelle 107, 355 e 356.

Terreno in Noto (SR) c.da Celarchi nel N.C.T. al Fg 422, p.lle 91 - 154 - 160 - 28 - 153 - 155 - 158 - 161 - 164 - 165 - 174 e 183

Immobile non di facile accesso, si raggiunge percorrendo prima la strada Provinciale n. 22 Pachino Ispica, successivamente la strada Provinciale N.101 "Saline Panze Longarini" e poi ancora una stradella interna a fondo naturale. Identificato in due stacchi di terreno poco distanti tra di loro (circa m. 70) di complessivi Ha. 2.01.00, pervenuto all'esecutato sig. [REDACTED] con atto di compravendita del 23/12/1997 Notaio [REDACTED] risulta censito nel N.C.T. del Comune di Noto (SR) al foglio al Fg 422, p.lle 91 - 154 - 160 (stacco 1), Foglio 422 p.lle -28 - 153 - 155 - 158 - 161 - 164 - 165 - 174 e 183 (stacco 2) con i seguenti dati:

CATASTO TERRENI COMUNE DI NOTO									
Foglio	p.lla	Porz	Qualità	cf	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
422	91	--	Vigneto	2	-	04	00	€ 5,78	€ 1,65
422	154	AA	Pasc. Arbor	1	-	03	06	€ 1,03	€ 0,32
		AB	Pascolo	1	-	00	44	€ 0,08	€ 0,03
422	160	--	Seminativo	3	-	73	40	€ 24,64	€ 7,58
422	28	--	Vigneto	1	-	50	30	€ 90,92	€ 25,98
422	153	--	Seminativo	3	-	00	40	€ 0,13	€ 0,04
422	155	--	Vigneto	1	-	08	40	€ 15,18	€ 4,34
422	158	--	Seminativo	3	-	32	40	€ 10,88	€ 3,35
422	161	--	Seminativo	3	-	04	80	€ 1,61	€ 0,50
422	164	--	Vigneto	2	-	00	40	€ 0,58	€ 0,17

422	165	--	Vigneto	2	-	08	30	€ 12,00	€ 3,43
422	174	--	Vigneto	1	-	14	10	€ 25,49	€ 7,28
422	183	--	Seminativo	3	-	01	00	€ 0,34	€ 0,10

Intestati:	
1- [REDACTED]	Propr. 1000/1000

Lo stacco di terra distinto con le p.lle 91-154 e 160 confina ad ovest con terreni di altra ditta p.lle 55 e 278, a nord con stradella dalla quale ha l'accesso, ad est con terre contraddistinte con le p.lle 281, 31, 84 e 90; il secondo stacco di terra confina a sud ed est con stradelle dalle quali ha l'accesso, a nord confina con appezzamento p.lle 220.

3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dal confronto degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali lo scrivente riporta quanto riscontrato:

- Fabbricato Comune di Pachino foglio 5 oggi mappale 1533

Trattasi di un capannone utilizzato ai fini commerciali, categoria Catastale D/1 (opificio), si evince una diversa numerazione tra la particella pignorata ed individuata con la n. 710 del foglio 5 del Comune di Pachino e la particella attuale specificata con il mappale 1533; tale differenza dovuta a seguito del tipo mappale del 31/05/2004. Dal confronto dello stato dei luoghi con la scheda planimetrica depositata in catasto si riscontra all'interno dell'immobile la realizzazione di vani a P.1° adibiti ad ufficio di circa mq. 24 accessibili da scala a chiocciola in ferro, eseguiti nella zona sud ovest, inoltre in aderenza al locale esistente lungo il lato ovest è stato costruito e non denunciato in catasto un locale a piano terra di circa mq. 248 adibito a magazzino e locale celle frigo.

Per regolarizzare la planimetria esistente dell'immobile *de quo* presso gli Uffici del Catasto, per la realizzazione degli uffici a piano primo, si presenta la necessità di effettuare la rituale pratica "Docfa" il quale costo per la redazione dei necessari elaborati tecnici si stima in € 450,00 oltre oneri di legge.

Le spese necessarie per regolarizzare la nuova costruzione sopra descritta verranno esposte nei capitoli successivi.

Si conferma l'esatta rispondenza della ditta catastale con la ditta eseguita.

- Terreno in Portopalo di Capo Passero (SR) nel N.C.T. al Fg 40 p.lle 77 e 1327

I dati catastali prodotti dal pignoramento riferiscono di terreni con qualità colturale seminativi, dalle risultanze tratte dal sopralluogo si possono considerare terreni utilizzati ad orto irriguo vista la presenza di trivella e di impianti serricoli anche se risultano in stato di abbandono. Pertanto per legittimare la reale coltura delle p.lle 77 e 1327 si dovrà produrre negli Uffici Provinciali del Territorio la rituale pratica "Docte" per cambio di coltura le cui spese ammontano ad € 250,00.

E' rilevata la presenza di fabbricati in stato di abbandono non denunciati in catasto e per i quali al fine di definire le spese per la loro regolarizzazione si rimanda il riscontro ai successivi capitoli.

- Terreno in Noto (SR) nel N.C.T. c.da "Fonatanelle" al Fg 424 p.lle 41 - 43 e 92

Le suddette particelle riscontrano i dati riportati dal pignoramento con lo stato dei luoghi.

- Terreno in Noto (SR) c.da Celarchi nel N.C.T. al Fg 422, p.lle 91 - 154 - 160 - 28 - 153 - 155 - 158 - 161 - 164 - 165 - 174 e 183

Le suddette particelle i cui limiti non sono materializzati sui luoghi ma sono rappresentate da linee ideali presentano le colture riportate nell'atto di pignoramento differenti dalle colture constatate in sede di sopralluogo, pertanto ai

fini della conformità catastale è necessario eseguire presso gli Uffici del Territorio di Siracusa la procedura "Docte" per variazione delle colture le cui spese ammontano ad € 1.200,00.

Dal sopralluogo è stata rilevata la presenza sulla p.lla 160 di un fabbricato diruto di circa mq. 24 non riportato in catasto e per i quali al fine di definire le spese per la sua regolarizzazione si rimanda il riscontro ai successivi capitoli.

3.III – formazione dei lotti

Il conseguimento naturale dello stato dei luoghi comporta l'opportunità di predisporre alla vendita i beni suddetti secondo una ragionevole ripartizione in lotti.

L'individuazione dei lotti è stata redatta allo scopo di rendere gli immobili capaci di soddisfare le massime condizioni di commerciabilità possibili.

In rispondenza con il fine predetto la ripartizione è stata condotta secondo dei criteri generali, individuati dall'ubicazione, estensione, autonomia a produrre reddito, rendere gli accessi indipendenti in modo tale da interessare una pluralità di soggetti possibili acquirenti.

Alla luce delle riflessioni svolte ed in ragione delle peculiarità contingenti degli immobili si è proceduto alla definizione di n° 4 lotti.

1- Si è ritenuto conveniente individuare un primo lotto, così detto lotto "A" che comprende l'immobile in territorio di Pachino c.da Fondo Giardina in catasto al foglio 5 p.lla 1533 con terreno di pertinenza: confina a nord con la p.lla 9 e p.lla 36, ad est con la p.lla 711 ad ovest con stradella interpoderale.

2- Il secondo lotto "B" è stato definito nei terreni di "c.da Rinazzi" Comune di Portopalo di Capo Passero foglio 40 p.lle 77 e 1327 compreso il fabbricato non dichiarato in catasto; confina a nord con stradella interpoderale, ad est con le p.lle 438 e 2304, ad ovest con la p.lla 2905 a sud con la p.lla 439.

3- Il terzo lotto "C" viene determinato nei due stacchi di terreno siti nel territorio di Noto in c.da "Fontanelle" foglio 424 p.lle 43 - 41 e 92, si specifica che pur trattandosi di due terreni separati si ritiene conveniente la formazione di unico lotto in quanto i due stacchi distanti di circa m. 60 si trovano intervallati solo da un appezzamento di terreno e poi la limitata superficie inferiore a mq. 5.000 ciascuna non sarebbe facilmente appetibile.

4- Il quarto ed ultimo lotto "D" viene determinato nei due stacchi di terreno siti nel territorio di Noto in c.da "Celarchi" foglio 422 p.lle 91 -154 e 160 (stacco 1) e p.lle 28 - 153 - 155 - 158 - 161 - 164 - 165 - 174 e 183 (stacco 2); si specifica che pur trattandosi di due terreni separati si ritiene conveniente la formazione in un unico lotto in quanto i due stacchi poco distanti (circa m. 70) non hanno facile accesso e sia la esigua superficie che la qualità colturale delle p.lle 91, 54 e 60 (pascolo e seminativo) non danno a eventuali acquirenti la possibilità di produrre reddito sufficiente. Lo stacco di terra distinto con le p.lle 91-154 e 160 confina ad ovest con terreni di altra ditta p.lle 55 e 278, a nord con stradella dalla quale ha l'accesso, ad est con terre contraddistinte con le p.lle 281, 31, 84 e 9; Il secondo stacco di terra confina sia a sud che ad est con stradelle dalle quali ha l'accesso, a nord confina con appezzamento p.lla 220.

Nella tabella seguente si riporta l'identificazione dei lotti:

DEFINIZIONE	INDIVIDUAZIONE	SUPERFICE COMPLESSIVA
LOTTO A Comune di Pachino (SR)	Fg. 5 p.la 1533 (fabbricato)	Ha. 0,13,20
LOTTO B Comune di Portopalo di C. Passero (SR)	Fg. 40 p.la 77 Ha 0,29,30 Fg. 40 p.la 1327 Ha 0,42,10	Ha. 0,71,40
LOTTO C Comune di Noto (SR)	Fg. 424 p.la 41 (fabbr.dir.mq 270) Fg. 424 p.la 43 Ha 0,49,15 Fg. 424 p.la 92 Ha 0,43,92	Ha. 0,95,77

LOTTO D Comune di Noto (SR)	Fg. 422 p.lla 91	Ha	0.04.00	Ha. 02.01.00
	Fg. 422 p.lla 154 (A+B)	Ha	0.03.50	
	Fg. 422 p.lla 160	Ha	0.73.40	
	Fg. 422 p.lla 28	Ha	0.50.30	
	Fg. 422 p.lla 153	Ha	0.00.40	
	Fg. 422 p.lla 155	Ha	0.08.40	
	Fg. 422 p.lla 158	Ha	0.32.40	
	Fg. 422 p.lla 161	Ha	0.04.80	
	Fg. 422 p.lla 164	Ha	0.00.40	
	Fg. 422 p.lla 165	Ha	0.08.30	
	Fg. 422 p.lla 174	Ha	0.14.10	
	Fg. 422 p.lla 183	Ha	0.01.00	

SEZIONE I**4.1 - individuazione del bene****Lotto "A" Pachino (SR) fabbricato Foglio 5 p.lla 1533**

Opificio artigianale/commerciale per imbottigliamento e vendita di vino, sito in c.da Fondo Giardina nel territorio del Comune di Pachino, costituito da un immobile a piano terra di circa mq. 320 con area di pertinenza, ubicato a circa km 1+500 a nord del Comune di Pachino in zona a vocazione agricola. Riportato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Uffici del Territorio come di seguito specificato:

CATASTO FABBR. COMUNE DI PACHINO (SR)								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
5	1533	-	1	D/1	-	-	-----	€ 5.670,00
Indirizzo: Contrada Fondo Giardina n. S.N. Piano T								

Intestati:	Proprietà:
2- [REDACTED]	1000/1000

Nell'area di pertinenza, in aderenza al sopra riportato immobile, lungo il lato ovest è stato costruito e non denunciato in catasto un locale a piano terra di circa mq. 248 adibito a magazzino e celle frigo.

E' stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord 36° 44' 04.00" - Longitudine Est 15° 06' 18.24".

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un corpo di fabbrica a piano terra di circa mq. 320 con area di pertinenza la cui costruzione risale presumibilmente all'anno 2004 costruito con struttura verticale in ferro e pannelli prefabbricati in cemento, la copertura a tetto con altezza compresa tra m. 4,63 e 5,55 è realizzata con pannelli coibentati (termocopertura). All'interno nella parte sud ovest sono presenti dei locali a piano terra adibiti ad ufficio, servizi igienici e spogliatoio, l'altezza di detti vani è di m. 2,68; in corrispondenza verticale dei vani suddetti, con accesso per mezzo di scala a chiocciola in ferro sono stati realizzati a piano primo ulteriori uffici della superficie di circa mq. 24. Il vano principale presenta pavimentazione in conglomerato cementizio liscio e colorato (tipo industriale), pareti con intonaco cementizio. Gli uffici ed i servizi igienici sono pavimentati con marmette in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato l'accesso è consentito attraverso un ampio portone in lamierino zincato scorrevole.

Nella parte antistante l'ingresso parallela al prospetto, sul lato est insiste una struttura in legno in precarie condizioni che determina una pensilina della larghezza di circa m. 3,50. L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Adiacente all'immobile descritto sul lato ovest e collegato a questi per mezzo di due ampie aperture è stato realizzato un magazzino con locale celle frigo di complessivi circa mq. 248 edificato con struttura in ferro e pannelli prefabbricati in cemento, la copertura a tetto con altezza compresa tra m. 3,73 e m. 4,25 è realizzata con pannelli in lamierino zincato. Presenta pavimentazione in conglomerato cementizio liscio e colorato (tipo industriale), pareti con intonaco cementizio. L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

4.III - Stato di possesso del bene

Dalle ricerche effettuate il C.T.U. ha rilevato che per l'immobile sito nel Comune di Pachino c.da Fondo Giardina esiste un contratto di locazione stipulato in data 10 novembre 2022 con scadenza 9 novembre 2023, tra il sig. [REDACTED] indicato quale conduttore dell'immobile *de quo* e l'Avv. Marco Lombardo nella qualità di Custode nel giudizio espropriativo n. 336/2006 r.g. riunito al n. 209/2006 r.g. Esec. Imm. pendente presso il Tribunale di Siracusa. Detto contratto con canone di locazione stabilito con rate mensili di € 250,00 pari ad € 3.000,00 annui, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 17/11/2022 al n. 004900 Serie 3T.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente.

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- *Iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*

- *vedasi ispezioni ipotecarie allegate.*

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- *Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.*

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene

Immobile censito al N.C.E.U. al Comune di Pachino al Fg. 5 p.lla 1533

Dall'esame degli atti urbanistici relativi al sopra citato immobile si rileva che per la costruzione del fabbricato in catasto al foglio 5 p.lla 1533 (ex 710) risulta rilasciata la Concessione Edilizia N. 199/2003 e successiva variante N. 59/2004 rilasciata il 29/04/2004, nonché il Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Pachino in data 10/06/2004.

-Immobile non censito-

In merito al corpo di fabbrica di circa mq. 248, costruito in adiacenza sul lato ovest all'immobile, non risulta alcuna richiesta edilizia presentata al comune pertanto si ritiene che sia un'opera realizzata in assenza di titolo urbanistico.

4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

Immobile censito al N.C.E.U. al Comune di Pachino al Fg. 5 p.lla 1533

Dal confronto della Concessione in variante sopra citata e lo stato dei luoghi, si rileva che la concessione manca dei locali a piano primo utilizzati ad uffici realizzati

all'interno del volume autorizzato. Difformità che si individua in una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile per mezzo di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "CILA", i cui costi racchiudono la sanzione amministrativa di € 1.000,00; a tale somma si prevedono ulteriori € 150,00 per spese di segreteria e bolli ed € 600,00 per competenze tecniche necessarie alla presentazione della richiesta al Comune.

Pertanto la somma complessiva per sanare la difformità urbanistica nella p.lla 1533 è pari ad € 1.750,00.

Ai superiori costi si associano le spese per regolarizzare la planimetria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del catasto con la rituale pratica Docfa i cui costi pari ad € 450,00 sono stati motivati e descritti al punto 3.II.

-Immobile non censito-

Il corpo di fabbrica di circa mq. 248, costruito in adiacenza sul lato ovest all'immobile, si ritiene opera realizzata in assenza di titolo urbanistico e non passibile di sanatoria in quanto allo stato attuale non conforme ai parametri edilizi secondo il P.R.G. del Comune di Pachino.

Per tale immobile costruito in assenza del titolo edilizio e per il quale non sono applicabili le norme di cui d.p.r. n. 380/2001 e del combinato disposto di cui agli artt. 146, comma 4, e 167, comma 4, lett. a), d.lgs. 42/2004, comporta l'applicazione della sanzione demolitoria.

Esaminato lo stato di fatto, il costo della demolizione tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti è stimabile complessivamente nell'ordine di € 18.000,00.

Non si rende necessaria alcuna procedura presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del catasto poiché il fabbricato non è stato mai censito.

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

L'Attestazione di Prestazione Energetica allegato agli atti, emessa in data 01/11/2018 dal P.L. Mario Blandizzi, risulta in corso di validità.

4.IX - Valutazione del bene**- Calcolo della superficie commerciale**

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita del fabbricato che può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda mq	Coefficiente	Sup. comm.
Comune di Pachino (SR) Fg 5 p.lla 1533			
Piano terra	321,35	100%	321,35
Piano primo (uffici)	24,04	100%	24,04
Area di pertinenza mq. 1320-321,35= mq. 998,65 di cui :	-----	-----	-----
	25,00	30%	7,50
	973,65	10%	97,37
Somma la Superficie commerciale			mq. 450,26
		arrotond.	mq. 450,00

- Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente Relazione, l'Esperto Stimatore ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione degli immobili produttivi, come nel presente caso, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Ai fini estimativi, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con particolare riferimento alla destinazione d'uso, all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");
- b) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Pachino (SR) zona "E5/Suburbana Fraz. di Marzamemi" per il rispettivo segmento di mercato (commerciale) al fine di valutarne la variabilità temporale;
- c) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste l'immobile in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);

In ultimo, al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento del valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene

I valori accertati procedendo *ut supra* sono stati riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, il prezzo unitario emerso dalle valutazioni di cui sopra risulta pari ad € 450,00/mq.

Quindi applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (mq. 450), si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Pachino (SR) c.da Fondo Giardina in catasto al foglio 5 particella 1533 - P.T. e 1°:

$$\text{mq. } 450,00 \times \text{€}/\text{mq. } 450,00 = \text{€ } 202.500,00$$

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

Si riportano le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene pignorato p.lla 1533:

Per regolarizzazione Urbanistica (locali uffici)	€ 1.750,00
Per variazione catastale	€ 450,00

Per demolizione immobile abusivo € 18.000,00

SOMMANO LE SPESE € 20.200,00

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene € 202.500,00 - € 20.200,00 = € **182.300,00**

diconsi euro centoottantaduemilatrecento/00.

- Caso di immobile totalmente abusivo

- l'immobile, come sopra argomentato, non risulta totalmente abusivo.

- Valore locativo dell'immobile

Il valore locativo dell'immobile determinato dal contratto vigente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 17/11/2022 risulta pari ad €/mese 250,00 pari ad € 3.000,00 per anno.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), l'esperto stimatore ha evidenziato che i valori del canone locativo per la zona in cui risulta ubicato l'immobile *de quo* variano tra i 1,40 e 2,10 €/mq. x mese da cui è possibile estrapolare il valore locativo medio pari a 1,75 €/mq x mese; moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile pari a 450,00 mq. si ottiene il valore locativo medio per l'immobile in oggetto pari a 787,50 €/mese e di conseguenza 9.450,00 €/anno. Lo scrivente, infine, confrontando i valori sopra riportati con i risultati di ricerche di mercato effettuate nella zona d'interesse ha potuto stimare per l'immobile pignorato il seguente valore locativo; 500,00 €/mese ovvero 6.000,00 €/anno.

Per quanto sopra il canone di locazione in vigore non si ritiene congruo.

4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile

- non ci troviamo nel caso in questione, l'immobile non risulta divisibile.

4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato

Il valore della sola quota pignorata pari ad 1/1 alla debitrice esecutata Longh Life s.r.l. dell'immobile sito in c.da Fondo Giardina Pachino (SR), in catasto al foglio 5 p.lla 1533, è valutata € 182.300,00.

SEZIONE 2**4.1 - individuazione del bene****Lotto "B" Portopalo di C. Passero (SR) Foglio 40 P.lle 77 e 1327**

Il cespite *de quo* è ubicato nel Comune di Portopalo di C.P. (SR) in c.da "Rinazzi" nella parte estrema sud della Sicilia, ad ovest dell'abitato del Comune. Si raggiunge prima procedendo dalla Strada Comunale che conduce all'Isola delle Correnti e poi dalla strada Rinazzi, ricade in zona pianeggiante a vocazione agricola con terreni in cui spiccano numerosi impianti serricoli. Risulta censito al NCT del Comune di Portopalo di C.P. (SR) con la seguente consistenza catastale e quota di proprietà:

CATASTO TERRENI COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
40	77	--	Seminativo	4	-	29	30	€ 5,30	€ 2,12
40	1327	--	Seminativo	2	-	42	10	€ 21,74	€ 8,70

Intestati:	
1- 	Propr. 1000/1000

L'esatta posizione geografica del terreno è stata individuata attraverso l'utilizzo di strumento elettronico che ha rilevato le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord 36°40'08.10" - Longitudine Est 15°05'16.92"

4.II - Descrizione sintetica del bene

Il terreno di forma trapezoidale abbastanza pianeggiante è integrato in un comprensorio agricolo con vocazione alle coltivazioni in serra, dettate dalle caratteristiche fisiche e morfologiche del terreno e dalle favorevoli condizioni climatiche dell'area. E' costituito da terreno oggi in stato di abbandono, catastalmente identificato a seminativo, ma in precedenza utilizzato ad orto irriguo, tale valutazione è determinata dalla presenza di strutture serricole in legno dirute e dalla presenza di un pozzo trivellato ubicato nella p.lla 1327.

All'interno insiste un fabbricato con struttura verticale in muratura di blocchetti calcarei e copertura a tetto in parte diruto di complessivi mq. 75 circa utilizzato a tettoia, locale forno ed un locale all'interno del quale è ubicato il pozzo trivellato. Tale immobile non risulta riportato in catasto.

Dal riscontro pervenuto dal Genio Civile di Siracusa non risulta alcun pozzo censito nelle due particelle oggetto di pignoramento.

I confini sono rappresentati a nord dalla stradella interpoderale da cui si ha l'accesso, ad est dalle p.lle 438 e 2304, ad ovest dalla p.lla 2905 a sud dalla p.lla 439.

4.III - Stato di possesso del bene

Come sopra riportato il terreno risulta in uno stato di abbandono, tra l'altro dalla richiesta all'Agenzia delle Entrate non è pervenuto alcun contratto registrato di locazione o di comodato d'uso; si ritiene, pertanto, che il terreno sia in uso dal debitore esecutato.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.V - Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

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

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- *altri pesi e limitazioni d'uso;*

non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

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;*

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati;*

non risulta nessun diritto di parti terze;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;*

non risulta dagli atti alcuna spesa gestionale.

- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

non risulta alcuna spesa deliberata.

- *eventuali spese condominiali scadute;*

non ci si trova in tale caso.

- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

4.VI - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Il terreno secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Portopalo di Capo Passero (P.R.G.), in zona agricola "E". Si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

Per il fabbricato constatato, al momento del sopralluogo dal C.T.U., non è stata reperita alcuna autorizzazione Edilizia quindi non si hanno elementi per stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile e pertanto si ritiene abusivo.

4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

Il corpo di fabbrica sopradescritto è ubicato a distanza inferiore a m. 5,00 dal confine, i dati urbanistici riportati dal C.D.U. del Comune di Portopalo Capo Di Passero in merito prevedono che la distanza minima dai confini o pareti finestrate non può essere inferiore a m. 5, pertanto al momento in relazione alla possibilità di sanatoria non si hanno elementi per consentire la presentazione di istanze di condono per il conseguimento del titolo in sanatoria del fabbricato *de quo*.

Esaminato lo stato di fatto per la commerciabilità del bene si rende necessario di intervenire con la demolizione di quanto esistente. Trattandosi di immobile a piano terra e di facile accesso si stima per la demolizione della muratura una somma pari ad € 1.500,00 comprensiva del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e relativi costi per il conferimento in discarica.

Per l'acquisizione del permesso alla demolizione i costi tra le spese tecniche, spese per istruttoria e di segreteria vengono stimati in € 400,00.

Quindi le spese complessive per la demolizione del fabbricato abusivo vengono stimati in € 1.900,00 (millenovecento/00).

Nessuna procedura si rende necessaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del catasto poiché il fabbricato non è stato mai censito.

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

Trattandosi di terreni tale quesito non ha alcuna risposta.

4.IX - Valutazione del bene**- Calcolo delle superfici**

DEFINIZIONE	INDIVIDUAZIONE	SUPERFICE
LOTTO B Comune di Portopalo C.P. (SR) c.da Rinazzi	Fg. 40 N.C.T. - p.lle 77 e 1327	Ha. 0.71,40

Si riscontra la superficie del lotto in Ha. 0.71,40.

- Criteri di stima

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente relazione, il tecnico ha ritenuto quello sintetico *comparativo* il più adatto alla stima di terreni, come nel presente caso, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono, quindi la stima del terreno riferita all'ettaro viene moltiplicata per il valore accertato.

- Fonti di informazioni per la stima

- Nel procedere alla stima del terreno il tecnico ha preso in considerazione
- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fondi rustici in Portopalo di Capo Passero (SR) desunti dai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Siracusa relative all'anno 2021 per la zona di Portopalo di C.P.;

- (b) i valori medi di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari per fondi aventi simili caratteristiche;
- (c) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dei terreni *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emerotiche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso,
- (d) questi dati, poi, sono stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della vocazione del terreno nonché delle specificità, e delle caratteristiche intrinseche dello stesso;
- (e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario dove insiste il terreno in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile riscontrati in sede di sopralluogo);
- (f) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro, trattandosi di terreno) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Il C.T.U. non ha ritenuto di attribuire alcun valore alle serre che insistono nel terreno poichè per lo stato di notevole degrado in cui si trovano non possono dare alcun valore aggiunto all'immobile pignorato, diversamente comportano delle spese per la demolizione.

- Valore attribuito

Sulla base di quanto sopra riportato, considerato tale lotto come terreno seminativo irriguo, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dalle indagini effettuate è emerso che per terreni irrigui nella zona di c.da Rinazzi nel territorio del Comune di Portopalo di C.P. i valori vengono compresi:

$$\bullet V_{\min} = 22.000,00 \text{ €/Ha};$$

$$\bullet V_{\max} = 28.000,00 \text{ €/Ha}.$$

Quindi si attribuisce il valore medio di € 25.000,00 ad ettaro

Pertanto si ottiene il seguente valore:

$$\text{Ha. } 0,7140 \times € 25.000,00 = € 17.850,00$$

- Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato quanto già esposto in merito alle spese da sostenere per la demolizione del fabbricato, si rende necessario apportare alla suddetta stima la correzione complessiva pari ad € 1.900,00 così ripartita:

per demolizione del fabbricato € 1.500,00

per diritti di segreteria € 150,00

per competenze tecniche € 250,00

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene € 17.850,00 - € 1.900,00 = € 15.950,00

Valore complessivo del terreno pignorato in contrada "Rinazzi" in catasto terreni del Comune di Portopalo di Capo Passero (SR) Foglio 40 P.Ila 77 e 1327 in C.T.

€ 16.000,00 dicono euro sedicimila/00.

- Valore dell'area di sedime per demolizione dell'immobile

Nel presente caso tale quesito non ha riscontro.

- Valore locativo dell'immobile

Considerato che il valore locativo presente è nullo, in quanto nessun contratto è risultato in essere all'Agenzia delle Entrate, il C.T.U. dovendo stabilire un congruo canone di locazione per il fondo agricolo, in proposito richiama un recente pronunciamento con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Considerato che non ci si trova in tale ambito, il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni seminativi irrigui, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie, irrigabilità e produttività del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad € 1.800,00/Ha.; quindi come canone locativo congruo dovuto per il terreno seminativo irriguo di cui al lotto "B" lo scrivente considera quanto segue:

$$0,7140 \text{ Ha.} \times 1.800,00 \text{ € / Ha.} \times \text{anno} = \text{€ } 1.285,20 / \text{anno in C.T. € } 1.300,00$$

diconsi euro milletrecento/00 annui.

4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile

Tale quesito non ha alcuna risposta, unico lotto non divisibile, per i motivi spiegati nei paragrafi precedenti.

4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato

- Il valore stimato del solo diritto pignorato coincide con il valore dell'intero cespite (€ 16.000,00).

SEZIONE 3**4.I - Individuazione del bene****Lotto "C" Noto (SR) terreni Fg. 424 P.lle 41-43 e 92**

Ubicato a sud del Comune di Noto c.da Fontanelle, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Pachino adiacente alla strada Provinciale N. 101 Saline Panze Longarini; risulta identificato in due stacchi di terreno poco distanti tra di loro (circa m. 60) di complessivi Ha. 0,95,77, i due stacchi separati dalle p.lle 252 e 361, confinano entrambi ad ovest con la predetta strada Provinciale n. 101 dalla quale hanno l'accesso e ad est con la p.lla 231. Risultano censiti nel N.C.T. del Comune di Noto (SR) al foglio 424 con le p.lle 41 - 43 e 92 con i seguenti dati:

CATASTO TERRENI COMUNE DI NOTO									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
424	41	--	Fabbr. Dir.	-	-	02	70	----	----
424	43	--	Seminativo	1	-	49	15	€ 30,46	€ 13,96
424	92	--	Seminativo	1		43	92	€ 27,22	€ 12,48

Intestati:	
1	Propr. 1000/1000

È stata rilevata l'esatta individuazione geografica dei due stacchi di terreno attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine degli immobili con le seguenti coordinate GPS:

p.lla 92 - latitudine nord 36°43'27.80" - longitudine est 15°00'57.56";

p.lla 43 - latitudine nord $36^{\circ}43'24,17''$ - longitudine est $15^{\circ}00'55,04''$

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Complessivi Ha. 0.95.77, c.da Fontanelle; area a vocazione agricola con terreni in cui spiccano numerosi impianti serricoli. Rappresentato da due stacchi di terreno l'uno identificato dalle p.lle 41 e 92, il secondo dalla p.lla 43. La p.lla 41 (fabbr. diruto) di complessivi mq. 270 (fabbricato e area di pertinenza) è delineata dalla sola area in quanto il fabbricato esistente nei tempi passati è stato completamente demolito. Dai rilievi cartografici catastali si desume che il fabbricato comprendeva una superficie coperta di circa mq. 64. Le due particelle (92 e 43) con coltura seminativo entrambe di forma regolare presentano giacitura pianeggiante. Il suolo è di medio impasto tendente "all'argilloso-limoso" di discreta permeabilità naturale.

I limiti della p.lla 92 sono materializzati ad ovest con tracce di muri a secco che delimitano con la S.P. 101, il confine est è materializzato da fossato di scolo, il limite nord da stradella interpoderale, il limite sud da linea ideale non materializzata sui luoghi; ugualmente i limiti della p.lla 43 ubicata a sud della precedente descritta sono materializzati ad ovest con tracce di muri a secco che delimitano con la S.P. 101, il confine est è materializzato da fossato di scolo, i limiti nord e sud non risultano materializzati sui luoghi.

4.III - Stato di possesso dei beni

Dalla richiesta all'Agenzia delle Entrate non è pervenuto alcun contratto registrato di locazione o di comodato d'uso; si ritiene, pertanto, che il terreno sia in uso dal debitore esecutato.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*

nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente.

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene

Come suddetto il bene pignorato comprende il fabbricato diruto e terreni agricoli, non edificati, pertanto nessuna regolarità edilizia è necessaria accertare.

I terreni in questione ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Noto (P.R.G.) in zona agricola "E", per successive prescrizioni si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Per come sopra richiamato non ci sono elementi per rispondere a tale quesito.

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

Trattandosi di terreni agricoli per cui tale quesito non ha alcuna risposta.

4.IX - Valutazione del bene

- Calcolo delle superfici

Si riscontra la superficie del terzo lotto secondo i dati catastali: lotto "C" p.lle 92 e 43 Ha. 0.95.77 comprensiva della superficie del fabbricato diruto.

- Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei terreni - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla presente stima il tecnico ha preso in considerazione

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fondi rustici desunti dai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Siracusa relative all'anno 2021 per la zona di Noto;

- (b) i valori medi di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari in Noto per fondi aventi simili caratteristiche;
- (c) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato del terreno *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.
- (d) questi dati, poi, sono stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della vocazione del terreno (seminativo) nonché delle specificità e delle caratteristiche intrinseche degli stessi;
- (e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario dove insistono i terreni in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari degli immobili riscontrati in sede di sopralluogo);
- (f) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro, trattandosi di terreni) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore attribuito Lotto "C":

Valore per ettaro dei terreni e valore intrinseco del fabbricato

Il valore accertato procedendo dalle valutazioni *ut supra* riferiti all'unità di consistenza per ettaro per i terreni viene determinato in € 12.000,00 ad ettaro.

Il valore riferito al fabbricato rurale quale area di probabile ricostruzione, mediato con il valore dell'area di pertinenza viene stabilito in 30,00 €/mq.

Procedendo dalle valutazioni *ut supra* si ha il seguente valore complessivo del lotto "C" Comune di Noto Foglio 424 p.lle 41, 92 e 43:

Terreni Ha. 0.95.77 x € 12.000,00 = € 11.492,40

Fabbricato mq. 270,00 x € 30,00 = € 8.100,00

Valore complessivo € 19.592,40

- Adeguamenti e correzioni della stima

Nella presente stima tale quesito non ha riscontro

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Si conferma il valore del bene pignorato in € 19.592,40 in C.T. € **19.500,00**

diconsi euro diciannovemilacinquecento/00.

- valore dell'area di sedime per demolizione dell'immobile;

Tale quesito non ha riscontro poichè nessun immobile è stato demolito; la superficie della p.lla 41 fabbricato diruto e relativa area di pertinenza sono stati oggetto di stima.

- Valore locativo dell'immobile – congruità della locazione;

Il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni seminativi, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie, irrigabilità e produttività del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad € 250,00/Ha.; quindi come canone locativo congruo dovuto per il terreno seminativo di cui al lotto "C" lo scrivente considera quanto segue:

$0,95,77 \text{ Ha.} \times 250,00 \text{ €/Ha.} \times \text{anno} = \text{€ } 239,42/\text{anno in C.T. € } 240,00,$

diconsi euro duecentoquaranta/00 annui.

4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile

non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato

Il diritto pignorato coincide con l'interessa del bene, pertanto il valore è pari ad € 19.500,00

SEZIONE 4

4.1 - Individuazione del bene

Lotto "D" Noto (SR) terreni Fg. 422 p.lle 91-154-160-28-153-155-158-161-164-165-174 e 183

Ubicato a sud del Comune di Noto c.da Celarchi in prossimità del Comune di Pachino, si raggiunge percorrendo prima la strada Provinciale n. 22 Pachino Ispica, successivamente la strada Provinciale N.101 "Saline Panze Longarini" e poi ancora una stradella interna a fondo naturale. Risulta identificato in due stacchi di terreno poco distanti tra di loro (circa m.70) di complessivi Ha. 2.01.00, lo stacco di terra distinto con le p.lle 91-154 e 160 confina ad ovest con terreni di altra ditta P.lle 55 e 278, a nord con stradella dalla quale ha l'accesso, ad est con terre contraddistinte con le p.lle 281, 31, 84 e 9; il secondo stacco di terra confina a sud ed est con stradelle dalle quali ha l'accesso, a nord confina con appezzamento p.la 220, risulta censito nel catasto terreni del Comune di Noto (SR) al foglio 422 con la seguente consistenza catastale e proprietà:

CATASTO TERRENI COMUNE DI NOTO									
foglio	p.la	Porz	Qualità	ci	ha	a	ca	Reddito	
								Dominicale	Agrario
422	91	--	Vigneto	2	-	04	00	€ 5,78	€ 1,65

422	154	AA	Pasc. Arbor	1	-	03	06	€ 1,03	€ 0,32
		AB	Pascolo	1	-	00	44	€ 0,08	€ 0,03
422	160	--	Seminativo	3	-	73	40	€ 24,64	€ 7,58
422	28	--	Vigneto	1	-	50	30	€ 90,92	€ 25,98
422	153	--	Seminativo	3	-	00	40	€ 0,13	€ 0,04
422	155	--	Vigneto	1	-	08	40	€ 15,18	€ 4,34
422	158	--	Seminativo	3	-	32	40	€ 10,88	€ 3,35
422	161	--	Seminativo	3	-	04	80	€ 1,61	€ 0,50
422	164	--	Vigneto	2	-	00	40	€ 0,58	€ 0,17
422	165	--	Vigneto	2	-	08	30	€ 12,00	€ 3,43
422	174	--	Vigneto	1	-	14	10	€ 25,49	€ 7,28
422	183	--	Seminativo	3	-	01	00	€ 0,34	€ 0,10

Intestati:		Propr. 1000/1000
I-		

È stata rilevata l'esatta individuazione geografica dei terreni attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Stacco 1 p.lle 160 - 91 e 154

latitudine nord 36°43'41.38" - longitudine est 15°00'02.41";

Stacco 2 p.lle 28-153-155-158-161-164-165-174 e 183;

latitudine nord 36°43'42.51" - longitudine est 15°59'58.30";

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Ricade in area a vocazione agricola la quale comprende terreni coltivati ad agrumeti, vigneti e seminativi, è rappresentato da due stacchi di terreno di complessivi Ha 2.01.00 posti nel catasto del Comune di Noto c.da Celarchi al foglio 422 posti a breve distanza tra di loro (circa m 70); un primo stacco di forma regolare è composto dalle p.lle 91, 154 e 160 con qualità culturale

predominante seminativo, in cui ricade un fabbricato in muratura diruto di circa mq. 24 non riportato in catasto; un secondo stacco ubicato ad ovest di circa m. 80 del precedente descritto, di forma irregolare è costituito dalle p.lle 28-153-155-158-161-164-165-174 e 183 in parte utilizzato a seminativo ed in parte a vigneto, il vigneto si presenta in uno stato di incuria.

Il lotto presenta una giacitura con leggera pendenza a digradare da est in direzione ovest, il suolo è autoctono di medio impasto di discreta permeabilità naturale, si evince la presenza di un pozzo.

4.III - Stato di possesso dei beni

Dalle ricerche effettuate il C.T.U. ha rilevato che per i due stacchi di terreno, posti in c.da Celarchi nel Comune di Noto di complessivi Ha. 2.01,00 di proprietà del sig. [REDACTED] uno esteso Ha. 0.80.90 distinto al N.C.T. al foglio 422 p.lle 91, 154 e 160 e l'altro esteso Ha. 1.20.10 distinto nel N.C.T. 422 particelle 28-153-155-158-161-164-165-174 e 183, esiste un contratto di locazione stipulato in data 10 novembre 2022 con scadenza 9 novembre 2023, tra il sig. [REDACTED] nato quale conduttore dell'immobile *de quo* e l'Avv. Marco Lombardo nella qualità di Custode nel giudizio espropriativo n. 336/2006 r.g. riunito al n. 209/2006 r.g. Esec. Imm. pendente presso il Tribunale di Siracusa. Detto contratto con canone di locazione stabilito in € 250,00 annui, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 17/11/2022 al n. 004901 Serie 3T.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*

- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*

- vedasi ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene

Come descritto insiste all'interno del lotto "D" ubicato nella p.lla 160 un fabbricato diruto che presenta solo i muri perimetrali della superficie complessiva di circa mq. 24. Dall'analisi della tipologia strutturale e della cartografia, il sottoscritto può affermare che trattasi di fabbricato costruito in data precedente al 01/09/1967, per cui nessuna regolarità edilizia è necessaria accertare.

I terreni in questione ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Noto (P.R.G.) in zona agricola "E", per successive prescrizioni si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Per come sopra richiamato non ci sono elementi di sanare urbanisticamente

alcun immobile; diversamente per la regolarità catastale in riferimento al fabbricato si rende necessaria la denuncia agli uffici del catasto, mediante la procedura del tipo mappale per inserire l'immobile in mappa e la procedura "Docfa" per introdurre l'immobile al N.C.E.U.. I costi necessari comprensivi degli oneri amministrativi ed onorari tecnici ammontano ad € 2.000,00.

In merito ai terreni, dalle risultanze tratti dal sopralluogo e comparazione con i dati riportati nella visura catastale si è riscontrata una discrepanza delle colture in atto con le colture legittimate in catasto come riportato:

Foglio	P.IIa	Stato Catastale	Colture allo stato attuale
422	91	Vigneto Ha 0.04.00	Pascolo Ha 0.04.00
422	154 AA	Pasc. Arbor Ha 0.03.06	Pascolo Ha 0.03.50
	154 AB	Pascolo Ha 0.00.44	
422	160	Seminativo Ha 0.73.40	Seminativo Ha 0.73.40
422	28	Vigneto Ha 0.50.30	Vigneto Ha 0.21.50
			Seminativo Ha 0.28.80
422	153	Seminativo Ha 0.00.40	Seminativo Ha 0.00.40
422	155	Vigneto Ha 0.08.40	Vigneto Ha 0.08.00
			Vigneto Ha 0.00.40
422	158	Seminativo Ha 0.32.40	Seminativo Ha 0.05.00
			Vigneto Ha 0.27.40
422	161	Seminativo Ha 0.04.80	Seminativo Ha 0.04.80
422	164	Vigneto Ha 0.00.40	Seminativo Ha 0.00.40
422	165	Vigneto Ha 0.08.30	Vigneto Ha 0.08.30
422	174	Vigneto Ha 0.14.10	Vigneto Ha 0.07.10
			Seminativo Ha 0.07.00
422	183	Seminativo Ha 0.01.00	Seminativo Ha 0.01.00
SOMMANO			Ha 2.01.00

Per regolarizzare le colture presso gli Uffici del Territorio si rende necessario eseguire la variazione culturale con la prevista la pratica "Docte", per la quale si stima un costo pari ad € 1.200,00.

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

Trattandosi di fabbricato diruto e di terreni agricoli tale quesito non ha alcuna risposta.

4.IX - Valutazione del bene

- Calcolo delle superfici

La superficie delle diverse varietà colturali del lotto "D" si riscontra dai seguenti dati:

Pascolo	Ha 0.07.50
Seminativo irriguo	Ha 1.20.80
Vigneto	<u>Ha 0.72.70</u>
<u>Sommano</u>	<u>Ha 2.01.00</u>

Si evidenzia che è irrisoria la superficie utilizzata a pascolo pertanto i criteri di stima ed il valore unitario viene espresso tra i valori della superficie dei terreni a seminativi e vigneti.

Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione

dei terreni - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla presente stima il tecnico ha preso in considerazione

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi alle qualità colturali in atto nei terreni pignorati (lotto D), desunti dai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Siracusa relative all'anno 2021 per la zona di Noto;
- (b) i valori medi di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari in Noto per terreni aventi simili caratteristiche;
- (c) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato del lotto "D" lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emerotiche cittadine, con riferimento alle qualità colturali di immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura simile. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.
- (d) questi dati, poi, sono stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della vocazione del terreno e della superficie delle varie colture in atto (pascolo - seminativo e vigneto) nonché delle specificità e delle caratteristiche intrinseche degli stessi;
- (e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario dove

insistono i terreni in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari degli immobili riscontrati in sede di sopralluogo);

- (f) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro, trattandosi di terreni) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore attribuito Lotta "D":

Valore per ettaro e valore complessivo del bene

Procedendo dalle valutazioni *ut supra*, valutate inoltre la consistenza delle diverse tipologie colturali in essere, è stato in ultimo determinato un prezzo di seguito elencato:

Seminativo irriguo Ha. 1.20.80 x € 18.000,00 =	€ 21.600,00
Vigneto Ha. 0.72.70 x € 16.000,00 =	€ <u>11.632,00</u>
Totale complessivo	€ 33.232,00

- **Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese per l'accatastamento del fabbricato:

Tipo Mappale e Docfa	€ 2.000,00
Per regolarizzare le colture in atto (Docte)	€ <u>1.200,00</u>
Sommano le spese	€ 3.200,00

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore netto del bene € 33.232,00 - € 3.200,00 = € 30.032,00

Valore pignorato all'esecutato in C.T. € 30.000,00

diconsi euro trentamila/00.

- valore dell'area di sedime per demolizione dell'immobile:

non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

- Valore locativo dell'immobile – congruità della locazione:

Come riferito nel punto 4.III esiste un contratto di affitto con canone annuo pari ad € 250,00. Il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni seminativi e vigneti, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie, e produttività del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad € 800,00/Ha. Quindi il canone di locazione annuo dovuto per i terreni di cui al lotto "D" viene stabilito in:

Ha. 2,01,00. x €/Ha. 800,00 = € 1.608,00 in C.T. € 1.600,00

diconsi euro milleseicento/00 annui.

In considerazione di quanto sopra riferito il canone in atto non risulta congruo.

4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato

Il diritto pignorato coincide con l'interezza del bene, pertanto il valore è pari ad € 30.000,00

CONSIDERAZIONI FINALI

In definitiva i beni pignorati agli esecutati ammontano complessivamente

Lotto "A"	pari ad € 182.300,00
Lotto "B"	pari ad € 16.000,00
Lotto "C"	pari ad € 19.500,00
Lotto "D"	pari ad € <u>30.000,00</u>

Valore complessivo degli immobili pignorati € 247.800,00

ALLEGATI

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- ▣ Verbali di sopralluogo;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 35 istantanee.
- ▣ Estratti di Mappa e Visure Catastali storiche;
- ▣ Certificati di destinazione urbanistica;
- ▣ Concessione Edilizia N. 59/2004;
- ▣ Certificato di Agibilità;
- ▣ Planimetria del bene catastale e planimetria da rilievo;
- ▣ Attestato di Prestazione Energetica;
- ▣ Copia atti di provenienza dei beni;
- ▣ Copia contratti di affitto;
- ▣ Istanza al Genio Civile di Siracusa e relativa risposta;
- ▣ Ispezioni ipotecarie;
- ▣ Attestazione di invio inizio operazioni peritali;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 28 Settembre 2023

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

