



## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 51/2022 R.G.ES.  
CREDITORE PROCEDENTE – Penelope SPV-S.R.L.  
DEBITORE 

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **C.T.U. DOTT. AGRONOMO FABIO ITALIA**

*Via Davide Calandra n. 17 bis  
96017 - Noto (SR)  
Cell.3297131267  
Email: [fabioitaliano@gmail.com](mailto:fabioitaliano@gmail.com)  
PEC: [f.italia@conafpec.it](mailto:f.italia@conafpec.it)*

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**GIUDICE DEL PROCEDIMENTO**  
**Dott.ssa Maria Cristina di Stazio**



## INDICE.

Premessa	4
Operazioni Peritali	8
Svolgimento dell’incarico – Risposta ai Quesiti	9
Risposta al quesito 3	10
I. all’identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	10
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	11
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 Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942	12
<b>Risposta al quesito 4</b>	
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 coor. G.P.S. dei beni medesimi	13
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni	13
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	14
IV. l’indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano 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)	15
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	15
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	16
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	17
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 I 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 m. 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 3 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose* \_\_\_\_\_ **17**

IX. *la valutazione dei beni indicando distintamente;*

- i. *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- ii. *i criteri di stima utilizzati;*
- iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- iv. *il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- v. *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;*
- vi. *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- vii. *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* \_\_\_\_\_ **18**

Quadro Riepilogo	24
Conclusioni	24
<b>ALLEGATI</b>	<b>25</b>



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILLUSTRISSIMO G.E. DOTT.SSA Maria Cristina di Stazio NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2022 DEL REGISTRO GENERALE ESECUZIONI IMMOBILIARE.**

#### PREMESSA.

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Fabio Italia, libero professionista con studio in Noto, in Via Davide Calandra n. 17 Bis, regolarmente iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Siracusa al n° 394, nominato C.T.U. dal giudice Dott.ssa Maria Cristina di Stazio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n°51/2022 del R.G.E, promossa da "Penelope SPV-S.R.L." nei confronti di "[REDACTED]", riceveva incarico di redigere la relazione di perizia tecnica, riguardante la stima degli immobili oggetto di pignoramento (Proprietà per 1/1 – dei terreni e Fabbricato rurale in tenere di Pachino C/da Scirbata Maucini), al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Il giorno 30 del mese di Settembre, anno 2022 lo scrivente ha prestato giuramento di rito inviando comunicazione di accettazione incarico come esperto stimatore dei beni mezzo PEC, a seguito del decreto di nomina, emesso dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina di Stazio; lo scrivente veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare suddetta.

Al sottoscritto C.T.U., in qualità di tecnico stimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

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;
3. **PROVVEDA:**
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;



- III. *alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942;*
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 restano 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 asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso, esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc... 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 condominiali 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;*
  - *pendenze 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 I 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 m. 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 3 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*
- IX. *la valutazione dei beni indicando distintamente;*
- i. *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
  - ii. *i criteri di stima utilizzati;*
  - iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
  - iv. *il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
  - v. *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;*
  - vi. *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
  - vii. *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;

- 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:
- a. verbale di sopralluogo;
  - b. almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
  - c. planimetria del bene;
  - d. visure catastali relative al bene;
  - e. copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
  - f. copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
  - g. copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
  - h. copia dell'atto di provenienza del bene;
  - i. copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
  - j. visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è 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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



## CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Accettato l'incarico di stima, ed esaminato tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione tecnica.

Dallo studio dei fascicoli di parte, dalla documentazione reperita presso i vari uffici, ed in particolar modo dalla certificazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Luca DELL'AQUILA, si rileva che gli immobili oggetto di Pignoramento,

- "Piena proprietà di un terreno sito in Pachino, Contrada Scirbata- Mancini esteso Ha 1.22.08 circa, con fabbricato rurale e fabbricato adibito a civile abitazione, e precisamente, abitazione di tipo ultrapopolare, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particelle 139, sub. 2 (due vani catastali categoria A/5, piano terra e piano) e terreno al N.C.T. al foglio 28, particelle 140, 143; 144, 145, 337; 354, 355, 484, 486, 490, 193 sub.1 ove insiste un fabbricato rurale diruto, 142, 146 e 147, con tutte le attinenze, pertinenze, dipendenze ed accessori, con tutti i diritti e con quant'altro ivi esiste attualmente o in seguito vi sia introdotto e che siano ritenuti immobili ai sensi di legge, intendendosi gli immobili pignorati con quanto comprende o possano comprendere, nulla escluso" sono di proprietà per l'intero del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] Detti immobili sono censiti in catasto come di seguito descritto: al foglio 28 particella 139 sub. 2, Contrada Scirbata Piano T- 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 2 vani, Rendita Euro 64,04. Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Pachino, intestato [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000, al foglio 28 particelle 140, seminativo, classe 1, superficie are 5.05, Redditi Dominicale Euro 3,13 e Agrario Euro 1,43;  
p.lla **143**, seminativo, classe 1, superficie are di 12.10 Redditi Dominicale Euro 7,50 e Agrario Euro 3,44;  
p.lla **144**, seminativo, classe 1, superficie are 9.80, Redditi Dominicale Euro 6,07 e Agrario Euro 2,78;  
p.lla **145**, seminativo, classe 1, superficie are 9.80, Redditi Dominicale Euro 6,07 e Agrario Euro 2,78;  
p.lla **337**, seminativo, classe 1, superficie are 10.40, Redditi Dominicale Euro 6,45 e Agrario Euro 2,95;





p.lla **354**, seminativo, classe 1, superficie are 2.80, Redditi Dominicale Euro 1,74 e Agrario Euro 0,80;

p.lla **355**, seminativo, classe 1, superficie are 13.40, Redditi Dominicale Euro 8,30 e Agrario Euro 3,81;

p.lla **484**, classe 1, superficie are 7.18, Redditi Dominicale Euro 4,45 e Agrario Euro 2,04;

p.lla **486**, seminativo, classe I, superficie are 12.51, Redditi Dominicale Euro 7,75 e Agrario Euro 3,55;

p.lla **490**, seminativo, classe 1, superficie are 0.24, Redditi Dominicale Euro 0,15 e Agrario Euro 0,07;

p.lla **139** sub. 1, fabbr. diruto;

p.lla **142**, seminativo, classe 4, superficie are 2.10, Redditi Dominicale Euro 0,38 e Agrario Euro 0,15;

p.lla **146**, vigneto, classe 1, superficie are 29.50, Redditi Dominicale Euro 58,66 e Agrario Euro 15,24;

p.lla **147**, vigneto classe 1, superficie are 7.20, Redditi Dominicale Euro 14,32 e Agrario 3,72.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino alla Contrada Scirbata-Maucini distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 139 sub. 1 natura A5 di 2 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 140 di are 5.05, p.lla 143 di are 12.10, p.lla 144 di are 9.80, P.lla 145 di are 9.80, p.lla 337 di are 10.40, p.lla 354 di are 2.80, p.lla 355 di are 13.40, p.lla 484 di are 7.18, p.lla 486 di are 12.51, p.lla 490 di are 0.24, p.lla 142 di are 2.10, p.lla 146 di are 29.50, p.lla 147 di are 7.20, tutte natura T e particella 139 sub. 1 Fabbr. Diruto, è pervenuta al signor [REDACTED] nato a [REDACTED], dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 16/10/1997 repertorio n. 14020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 24/10/1997 ai nn. 14810 registro generale e 11990 registro particolare.



Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. 198 registro particolare n. 182 del 3/1/2012 a favore Casa Verde Italia S.a.s. di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siracusa dell'1/12/2011 repertorio n. 1300.

**Pignoramento**, tra gli altri immobili, su:

1) intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino alla Contrada Scirbata-Maucini distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 139 sub. 1 natura AS di 2 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 140 di are 5.05, 143 di are 12.10, 144 di are 9.80, 145 di are 9.80, 337 di are 10.40, 354 di are 2.80, 355 di are 13.40, 484 di are 7.18, 486 di are 12.51, 490 di are 0.24, 142 di are 2.10, 146 di are 29.50, 147 di are 7.20, tutte natura T e particella 139 sub. 1 natura R,

**Annotazioni:**

- registro generale n. 16950 registro particolare n. 2912 del 10/11/2020, in virtù di atto de Tribunale di Siracusa dell'1/9/2020 repertorio n. 123. Restrizione dei beni relativa ad altri beni omissis.

- **trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. 5572 registro particolare n. 4508 del 25/3/2022 a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Siracusa del 14/2/2022 repertorio n. 659. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, alla Contrada Scirbata-Maucini, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28.



### **OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e dopo aver acquisito parte della documentazione presso l'agenzia del Territorio di Siracusa, il Comune di Pachino, l'agenzia delle Entrate, ha dato inizio alle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono state condotte dall'avvocato custode Stefania D'Agostino, dal sottoscritto con la presenza per tutta la durata del sopralluogo delle forze dell'ordine, chiamati in causa grazie al provvedimento del 30/05/2023.

Sui luoghi, alla data fissata erano presenti il sovrintendente PS Maurizio Arrabito, assistente capo Ciciarella Corrado del Commissariato di Pachino oltre allo scrivente e al Custode Avv. Stefania D'Agostino. Alle ore 09:30 circa veniva contattato telefonicamente il sig. [REDACTED]; alle ore 10:15 circa, il sig. [REDACTED] ci raggiungeva nei luoghi oggetto di stima. Dopo qualche chiarimento, lo stesso sig. [REDACTED] ci accompagnava nei terreni di proprietà per il sopralluogo di rito.

Lo scrivente procedeva ad acquisire in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene prendendo annotazioni in separati fogli di ogni elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato.

Dopo aver proceduto a tutte le verifiche ritenute al momento necessarie, al fine di descrivere il bene oggetto di stima, controllarne lo stato di fatto, la consistenza ed eseguito infine un rilievo fotografico e metrico dimensionale, lo scrivente in accordo con l'Avv. custode chiudeva le operazioni peritali alle ore 11:55 circa (*cf. allegato n.1*).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte assunti tutti gli elementi per l'espletamento del mandato, il sottoscritto C.T.U., ha elaborato la presente relazione tecnica di stima.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue.



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTA AI QUESITI

### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni oggetto di stima:

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>		
A	Abitazione	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 139 sub 2	/
A	Fabbr. Diruto	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 139 sub 1	/
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 140	Are 05.05
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 143	Are 12.10
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 144	Are 09.80
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 145	Are 09.80
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 337	Are 10.40
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 354	Are 02.80
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 355	Are 13.40
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 484	Are 07.18
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 486	Are 12.51
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 490	Are 00.24
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 142	Are 02.10
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 146	Are 29.50
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 147	Are 07.20

Totale Superficie terreno agricolo – ettari 01.22.08.

### Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, si fa riferimento all'estratto di Mappa in allegato (*cf. Allegato n. 3*), ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso, immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 139 sub. 1 e 2 Fabbr. Diruto, A5 di 2 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 140 di are 5.05, p.lla 143 di are 12.10, p.lla 144 di are 9.80, P.lla 145 di are 9.80, p.lla 337 di are 10.40, p.lla 354 di are 2.80, p.lla 355 di are 13.40, p.lla 484 di are 7.18, p.lla 486 di are 12.51, p.lla 490 di are 0.24, p.lla 142 di are 2.10, p.lla 146 di are 29.50, p.lla 147 di are 7.20, confinano con;



*LOTTO unico – Contrada Scirbata.*

- Nord: con la p.lla 121-120-286;
- Sud: con la p.lla 151 e 282;
- Ovest: con le particelle 137-489-350 e con strada cozzi;
- Est: con la p.lla 148;

**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;*

Si rileva conformità fra i dati riportati nell'atto di Pignoramento con le risultanze catastali in termini di dati identificativi (foglio, particella, qualità, classe, superfici e reddito) e per quanto riguarda l'intestazione della proprietà.

**Risultanze Catastali - Lotto A**

1. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 140** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.05.05 equivalente a 505,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
2. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 143** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.53.28 equivalente a 5.328,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
3. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 144** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.09.80 equivalente a 980,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
4. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 145** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.09.80 equivalente a 980,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
5. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 337** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.10.40 equivalente a 1040,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
6. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 354** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.02.80 equivalente a 280,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
7. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 355** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.13.40 equivalente a 1340,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
8. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 484** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.07.18 equivalente a 718,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]



9. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 486** C/da Scirbata - di estensione complessiva di ettari 00.12.71 equivalente a 1271,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
10. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 490** C/da Scirbata - di estensione complessiva di ettari 00.00.24 equivalente a 24,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
11. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 142** C/da Scirbata - di estensione complessiva di ettari 00.02.10 equivalente a 210,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
12. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 146** C/da Scirbata - di estensione complessiva di ettari 00.29.50 equivalente a 2950,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
13. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 147** C/da Scirbata - di estensione complessiva di ettari 00.07.20 equivalente a 720,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
14. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 139 sub 1** C/da Scirbata - fabbricato rurale diruto, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
15. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 139 sub 2** C/da Scirbata fabbricato rurale diruto, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]

**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 1.122/1989 e alla 1.1150/1942;*

Lo scrivente, data la natura dei beni ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, come di seguito rappresentato;

<b><u>LOTTO A</u></b>	Terreno Agricolo intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino alla Contrada Scirbata-Cozzi distinto al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 139 sub. 1 e 2 Fabbr. Diruto di 2 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 140 di are 5.05, 143 di are 12.10, 144 di are 9.80, 145 di are 9.80, 337 di are 10.40, 354 di are 2.80, 355 di are 13.40, 484 di are 7.18, 486 di are 12.51, 490 di are 0.24, 142 di are 2.10, 146 di are 29.50, 147 di are 7.20, tutte natura T.
-----------------------	---



**RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

**REDIGA quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati includendo in ciascuna sezione;**

**LOTTO "A"**

**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;**

1. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 140** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.05.05 equivalente a 505,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
2. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 143** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.53.28 equivalente a 5.328,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
3. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 144** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.09.80 equivalente a 980,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
4. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 145** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.09.80 equivalente a 980,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED].
5. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 337** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.10.40 equivalente a 1040,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
6. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 354** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.02.80 equivalente a 280,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
7. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 355** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.13.40 equivalente a 1340,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
8. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 484** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.07.18 equivalente a 718,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
9. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 486** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.12.71 equivalente a 1271,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
10. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 490** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.00.24 equivalente a 24,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]



11. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 142** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.02.10 equivalente a 210,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
  12. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 146** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.29.50 equivalente a 2950,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
  13. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 147** C/da Scirbata – di estensione complessiva di ettari 00.07.20 equivalente a 720,00 metri quadri, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
  14. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 139 sub 1** C/da Scirbata – fabbricato rurale diruto, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
  15. *Terreno Agricolo* individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al **foglio di mappa 28 particelle 139 sub 2** C/da Scirbata fabbricato rurale diruto, intestato per la quota di 1/1 al Sig. [REDACTED]
- Coordinate G.P.S.** – Latitudine 38°41'29.66" Nord – Longitudine 15°04'17.27" Est.

## II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Trattasi di un fondo agricolo costituito da terreni riuniti in un unico appezzamento, ricadenti in C/da Scirbata-Cozzi del Comune di Pachino, censiti in Catasto al foglio 28 particella 139 sub. 1 e 2 Fabbr. Diruto, A5 di 2 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 140 di are 5.05, p.lla 143 di are 12.10, p.lla 144 di are 9.80, P.lla 145 di are 9.80, p.lla 337 di are 10.40, p.lla 354 di are 2.80, p.lla 355 di are 13.40, p.lla 484 di are 7.18, p.lla 486 di are 12.51, p.lla 490 di are 0.24, p.lla 142 di are 2.10, p.lla 146 di are 29.50, p.lla 147 di are 7.20,

L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla strada principale in buone condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni. Il fondo agricolo in esame ha forma geometrica irregolare, con giacitura pianeggiante.

Il suolo è di natura di medio impasto, d'origine autoctona, con franco di coltivazione profondo. L'intera area è a carattere prevalentemente agricolo, famosa per la coltivazione di ortive in serra (pomodori, peperoni, meloni e altro).

All'interno della proprietà, insiste un fabbricato rurale, (Antico Palmento), oggetto di rilievo.





Maggiori informazioni in merito alla destinazione urbanistica sono presenti nel Certificato di Destinazione Urbanistico richiesto dallo scrivente e allegato alla presente CTU (*cf. allegato n.6*).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con le superfici del Locale di deposito;

L'intero appezzamento di terreno non presenta confini ben definiti. Presenta una delimitazione taglio strada costituita da un muretto avente altezza di circa 50 cm con pali in calcestruzzo e rete metallica, mentre i confini interni alla proprietà non risultano delimitati.

La zona è dotata di buone comunicazioni stradali che la collegano alle vicine città, in particolar modo con Pachino, Rosolini, Marzamemi e Portopalo.

**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;**

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano essere di esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED]

L'intero compendio pignorato, individuato in catasto al foglio di mappa 28 del Comune di Pachino particelle 256-352-353, è pervenuta al signor [REDACTED] nato a [REDACTED], dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 16/10/1997 repertorio n. 14020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 24/10/1997 ai nn. 14810 registro generale e 11990 registro particolare.

Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. inviava a mezzo PEC e MAIL istanza di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, ricevendo comunicazione di esito positivo, ossia esiste atto di Affitto/Comodato registrato (*cf. allegato n.8*).

- Contratto di affitto di Azienda (registrato al n. 1097 serie 3°), registrato a Noto il 19/07/2019 dove il Sig. [REDACTED] interviene come "Affittante o Concedente".



Il contratto avrà durata sino al 07/07/2024: il canone annuo complessivo viene convenuto nella misura fissa pari ad euro 2.000,00 annui, da corrispondere all'inizio di ogni annata agraria, (per maggiori dettagli vedi contratto di affitto allegato alla presente relazione – cfr. allegato n. 8).

**IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano 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);**

Dalla documentazione Ipotecaria in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi e limitazioni d'uso.

**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:**

Dallo studio della relazione notarile e dallo studio dell'ispezione ipotecaria messa agli atti, si evince che sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

**Trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. 198 registro particolare n. 182 del 3/1/2012 a favore Casa Verde Italia S.a.s. di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siracusa dell'1/12/2011 repertorio n. 1300.

**Pignoramento**, tra gli altri immobili, su:

1) intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino alla Contrada Scirbata-Maucini distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 139 sub. 1 natura AS di 2 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 140 di are 5.05, 143 di are 12.10, 144 di are 9.80, 145 di are 9.80, 337 di are 10.40, 354 di are 2.80, 355 di are 13.40, 484 di are 7.18, 486 di are 12.51, 490 di are 0.24, 142 di are 2.10, 146 di are 29.50, 147 di are 7.20, tutte natura T e particella 139 sub. 1 natura R,



**Annotazioni:**

- registro generale n. 16950 registro particolare n. 2912 del 10/11/2020, in virtù di atto del Tribunale di Siracusa dell'1/9/2020 repertorio n. 123. Restrizione dei beni relativa ad altri beni omissis.
- **Trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. 5572 registro particolare n. 4508 del 25/3/2022 a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Siracusa del 14/2/2022 repertorio n. 659. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Pachino, alla Contrada Scirbata-Maucini, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28.

**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.**

**Fabbricato in agro di Pachino (SR) - località C/da Scirbata identificato al foglio di mappa 28 p.lle 139 sub. 1 e 2.**

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, del suddetto fabbricato il sottoscritto CTU, esaminata tutta la documentazione in suo possesso, rileva conformità dal punto di vista edilizio-urbanistico relativamente al fatto che l'immobile presente all'interno del fondo è stato sicuramente edificato anteriormente all'anno 1967. Pertanto, al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Pachino, a seguito del quale fatte le dovute ricerche viene rilasciata quanto di seguito:

- Richiesta di concessione ad edificare del 07/09/1989 n. 144/89;
- Relazione tecnica; Nota di trascrizione;
- Concessione Edilizia, Tavola di progetto n.1 e tavola di progetto n.2.



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per maggiori informazione sul Certificato di Destinazione Urbanistico e sulle norme tecniche di attuazione dell'area vedi allegato n. 6 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

**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;

Non risultano immobili con irregolarità urbanistiche e/o edilizie.

**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 I 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 m. 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 3 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Per l'immobile oggetto di Pignoramento, lo scrivente non ha prodotto l'APE in quanto ricadenti nella categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs 192/2005, come anche definito nel DM 26/6/2015 che introduce altre tipologie di immobili /edifici che possono essere **esclusi dall'APE**, come gli edifici agricoli e/o rurali non residenziali (ad es. tettoie, ruderi ad uso non abitativo, ecc...) sprovvisti di impianti di climatizzazione.

**IX.** la valutazione dei beni indicando distintamente;

- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- ii. i criteri di stima utilizzati;
- iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- v. 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 dei procedimenti esecutivi, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- vi. 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 locativo 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;

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

Affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui si trova.

### STIMA

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto “Critério Sintetico Comparativo” e “Stima Sintetica”.

Con il metodo di stima Sintetico Comparativo il valore medio unitario espresso in €/mq è stato ricavato altresì conducendo una precisa analisi di mercato, attraverso indagini dirette presso Agenzie immobiliari, avallate per di più dalla consultazione di riviste specializzate del settore, fonte OMI (osservatorio del mercato Immobiliare sul sito dell'agenzia delle entrate [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)), V.A.M. - Valori Agricoli Medi, rilevati sempre nel sito dell'Agenzie delle Entrate; ed anche Rivista “*Listino dei Valori Immobiliari dei terreni Agricoli*” provincia di Siracusa – (Autore Iovine Antonio e Curatolo Massimo – Anno 2014), *Prontuario Agenzia del Territorio per la Stima degli Immobili*.

Inoltre sono state utilizzate informazioni ricavate sui luoghi oggetto di stima, comunicate da agenti commerciali del settore, competenti nel settore immobiliare.

Oltre tutto, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che in qualche modo possano influenzare il valore finale di stima, (posizionamento, accessibilità, sistemazione del terreno, stato di manutenzione degli immobili, obsolescenza, vetustà ecc...).

Il secondo metodo di stima “Sintetico Comparativo” viene preso in considerazione vista la possibilità di reperire beni simili in termini di condizioni tecniche economiche al bene oggetto di stima.



Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* dei beni in riferimento, come mostrato di seguito:

### SUPERFICI COMMERCIALI

---

**- Terreno Agricolo individuato al N.C.T. del Comune di Pachino al foglio di mappa 28 particelle 140 di are 5.05, 143 di are 12.10, 144 di are 9.80, 145 di are 9.80, 337 di are 10.40, 354 di are 2.80, 355 di are 13.40, 484 di are 7.18, 486 di are 12.51, 490 di are 0.24, 142 di are 2.10, 146 di are 29.50, 147 di are 7.20, tutte natura T.**

*Superficie commerciale 01.22.08 ettari = 12.208,00 mq*

**- Magazzino/Locale di Deposito/Abitazione identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Pachino al Foglio 28 Particella 139 sub 1 e 2 – C/da Scirbata.**

Superficie commerciale 335,25 mq

### **STIMA MAGAZZINO/LOCALE DI DEPOSITO**

**Magazzino/Locale di Deposito/Abitazione** sito in agro di Pachino (SR) - località C/da Cozzo Croce nel N.C.E.U. individuato al foglio di mappa 28 particelle 139 sub 1 e 2.

Il suddetto immobile, fabbricato rurale fatiscente risalente all'incirca all'anno 1890, al momento del sopralluogo si trovava in condizioni di rovina, pericolante e senza parte di copertura.



## STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Immobile (Magazzini) sito in Pachino C/da Scirbata, censito in catasto al Foglio di mappa 28 p.lla 139 sub 1 e 2.

<b>Fonti Indirette</b>	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2023</i>	
<b>ZONA</b>	Extraurbana/ZONA RURALE
<b>TIPO DI BENE</b>	Magazzino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Normale
<b>VALORE min [€/mq]</b>	210
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	310

<b>Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):</b>	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
<b>VALORE min [€/mq]</b>	250
<b>VALORE Max [€/mq]</b>	390

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 290,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$335,25 \text{ [mq]} \times 290,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 97.222,50 \approx € 97.000,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

**Magazzino/Locale di Deposito/Abitazione 97.000,00 – novantasettemilaeuro**

## **STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.**



Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato ( $V_0$ ) è determinato dall'espressione  $V_0 = \frac{Bf}{r}$  dove:

- $Bf$  è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese "S" che il possessore deve mediamente sostenere (tale valore è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- $r$  è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio dell'immobile. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo  $-R-$ , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie  $-S-$ ;
- Il tasso di capitalizzazione  $r$  per capitalizzare il reddito medio annuo  $Bf = (R-S)$

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese come di seguito indicati.

***Magazzino/Locale di deposito – Immobile in catasto al foglio di mappa 28 p.lla 139 sub 1 e 2.***

***Valore min. = 1,00 €/mq x mese – Valore max. = 1,50 €/mq x mese.***

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore pari a [1,25 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:





$$335.25 \text{ [mq]} \times 1,25 \text{ [€/mq]} = 419,06 \text{ €/mensili}$$

$$\text{- Reddito lordo annuo (R)} = \text{€/mensili } 419,06 \times 12 \text{ mesi} = 5.028,72 \text{ €/annuo Lordi.}$$

$$\text{- Spese medie annue S} = 25\% * R = 25\% * 5.028,72 = \mathbf{1.257,18 \text{ €}}$$

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S) quindi:

$$5028,72 \text{ €} - 1.257,18 \text{ €} = \mathbf{3.771,54 \text{ €/annuo.}}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,8 % ed il 4,2 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 4,00 % si determina il Valore di mercato, ovvero:  
€ 3.771,54 : 0,040 = € 94.288,50**

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	<b>€ 97.000,00</b>
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	<b>€ 94.288,50</b>

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

$$\text{€ } [97.000,00 + \text{€ } 94.288,50] / 2 = \text{€ } 95.644,25 \approx 95.000,00 \text{ €}$$

**€ 95.000,00**

**novantacinquemilaeuro/00**

### **STIMA TERRENO AGRICOLO**

#### **STIMA SINTETICA**

**TERRENO AGRICOLO- Fondo Agricolo in agro di Pachino (SR).**

Dopo aver riscontrato in loco le colture in essere, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare quale classe di qualità quella tipologia di colture riscontrate in campo coltura in serra) per l'intera superficie pari a Ettari 01.22.08 come meglio di seguito rappresentato;



Lotto	TIPO	UBICAZIONE	INQUADRAMENTO CATASTALE		
			Foglio	p.lla	Area
A	Abitazione	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 139 sub 2	/
A	Fabbr. Diruto	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 139 sub 1	/
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 140	Are 05.05
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 143	Are 12.10
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 144	Are 09.80
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 145	Are 09.80
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 337	Are 10.40
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 354	Are 02.80
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 355	Are 13.40
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 484	Are 07.18
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 486	Are 12.71
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 490	Are 00.24
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 142	Are 02.10
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 146	Are 29.50
A	Terreno Agricolo	C/da Scirbata – Comune di Pachino	Foglio 28	p.lla 147	Are 07.20

Pertanto, la ripartizione colturale presente in campo al momento del sopralluogo è la seguente:

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola (metri quadri)
<b>Culture in serra</b>	12.208,00 mq.

I prezzi al mq di superficie, come accertato mediante analisi di mercato, sono i seguenti:

Terreno coltivato a culture in serra      2,5 €/m<sup>2</sup> - 25.000,00 €/ettaro

Applicando i valori agricoli medi riportati nella tabella di cui sopra alla superficie del seminativo, avremo;

Terreno coltivato a Seminativo      2,50 €/m<sup>2</sup> x 1.22.08,00 mq = 30.520,00 euro.

**Valore finale del terreno agricolo Stima Sintetica arrotondato - € 30.000,00**

**STIMA DIRETTA COMPARATIVA**



**TERRENO AGRICOLO- Fondo Agricolo in agro di Pachino (SR).**

La scelta di tale metodo di stima è motivata dalla natura del contesto in esame che risulta ricco di numerosi beni simili in termini di condizioni tecnico-economiche, quest'ultimo, parametro assunto come riferimento ai fini comparativi come anche la superficie totale del compendio immobiliare. Dalle indagini di mercato condotte sia in loco sia presso alcune delle agenzie immobiliari il sottoscritto ha riscontrato per la zona interessata un valore medio per ettaro pari a 30.000,00 Euro, vale a dire 3,00 euro per mq di superficie.

Moltiplicando tale valore per l'estensione del terreno (mq 10.248,00), si ottiene:

$$€ 3,00 €/mq \times 1.22.08 \text{ ha} = 36.625,00 \text{ ettari}$$

**Valore finale del terreno agricolo Stima diretta comparativa - € 36.625,00**

In sintesi, dalle valutazioni precedentemente sviluppate hanno fatto seguito i seguenti valori:

- *Valore di mercato derivante dal metodo di stima sintetica € 30.000,00*
- *Valore di mercato derivante dal metodo di stima diretta comparativa € 36.625,00.*

Considerando la media aritmetica dei due valori, si ottiene il seguente valore finale arrotondato:

$$(\text{€ } 30.000,00 + \text{€ } 36.625,00) / 2 = 33.312,00 \approx \text{€ } 33.000,00$$

<b>QUADRO RIEPILOGO</b>	
<b>TIPO DI FABBRICATO</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>
<b>Magazzino/Locale di Deposito</b>	95.000,00 Euro
<b>Terreno Agricolo</b>	33.000,00 Euro
<b>Totale</b>	<b>128.000,00 Euro</b>

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Noto, li 12/11/2023

IL CTU

*Dott. Agr.mo Fabio Italia*

