



# TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **214/2022**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Promossa da:

Nei confronti di:

Giudice: **Dott.ssa ALESSIA ROMEO**

Esperto del Giudice  
**Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe**

# **SINTESI**

## **LOTTO PRIMO**

Identificazione	<b>N. 2 Fondi situati nel Comune di Noto (SR) Catasto Terreni – Foglio 341 part. 505-10-506 e foglio 423 part. 4-111-301-302-303-304</b>
Proprietà	<b>Piena proprietà</b>
Iscrizioni e trascrizioni	<b>Regolare</b>
Situazione catastale	<b>Conforme</b>
Situazione urbanistica	<b>Conforme</b>
Disponibilità	<b>Immobile in possesso si presume dell'esecutato</b>
Valore di mercato	<b>Euro 61.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria	<b>Euro 52.000,00</b>
Vendita	<b>Lotto 1</b>
Valutazione quote	<b>Nessuna</b>

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

## *Esecuzioni immobiliari*

### PREMESSA

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVEDA**:
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
  - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o

comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

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

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

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

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

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

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

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

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

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

## **ESECUZIONE DEL MANDATO**

### **QUESITO 1: Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata**

La relazione ipo-catastale del 20/10/2022, rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Dott. Cito Giandomenico in Taranto, attesta la proprietà dell'immobile dell'esecutato, elencando le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

Tuttavia prima della presentazione della relazione in data 20/10/22 presso la conservatoria di Siracusa è stata rinnovata l'iscrizione del 2002 n. 2403 in data 19/10/22 ai nn. 2092/19060 da parte della ....., oltre ad esserci una trascrizione contro l'esecutato del 30/12/22 ai nn. 8947/11867 derivante da atto di vendita in favore della ..... di

....., 11867 a rogito del Notaio Morello Filippo.

Altresì prima di quanto descritto si evince l'esistenza del fondo patrimoniale a rogito del Notaio Maltese Ettore di Ispica rep 17194 relativo ai beni 10 e 11 della presente relazione a favore dell'esecutato e contro l'esecutato per la quota di piena proprietà del 15/10/1997 ai nn. 11434/14164.

**I beni pignorati sono pervenuti al debitore** in piena proprietà in seguito alla successione testamentaria del ..... apertasi il 24/11/1984 giusta denuncia n. 246, volume 205 del 12/12/1985 trascritta presso l'agenzia di Siracusa in data 26/01/16 ai nn. 1118/1411 e successiva denuncia di rettifica del 01/08/1988 trascritta in data 07/09/1988 ai nn. 12047/15208.

Dalla relazione notarile non si evince che risulta la trascrizione di accettazione di eredità, tuttavia si fa presente che la successione è avvenuta in data 24/11/1984.

## **QUESITO 2: Comunicazione inizio operazioni peritali**

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del sopralluogo per il 13/12/2022 alle ore 9.30, chiudendo nello stesso giorno le operazioni peritali.

## **QUESITO 3.1: Identificazione dei beni, verifica conformità catastale e**

## **confini**

Dall'atto di pignoramento immobiliare del Creditore precedente notificato tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Siracusa risultano i seguenti beni intestati all'esecutato per la rispettiva piena proprietà, si specifica che viene riportata la stessa numerazione della relazione notarile e non quella del pignoramento, al fine di evitare confusione nella individuazione delle particelle, in quanto tra il pignoramento e la relazione sono stati invertiti i beni del n.10 del pignoramento nella relazione è il n. 11 come il n.11 del pignoramento è il n.10 della relazione, quindi i beni oggetto della presente sono i seguenti secondo la relazione notarile:

- 1- Locale sito in Noto (SR), Contrada Padro SNC, identificato nel NCEU del Comune di Noto (SR) al foglio **341** particella 505, categoria C2, piano terra;
- 2- Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR) al foglio **341** particella 19, mq. 3.580, categoria Terreno;
- 3- Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR) al foglio **423** particella 4, mq. 54, categoria Terreno;
- 4- Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR) al foglio **423** particella 111, mq. 2.540, categoria Terreno;
- 5- Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR) al foglio **423** particella 301 mq. 2.233, categoria Terreno;
- 6- Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR) al foglio **423** particella 302 mq. 5.352, categoria Terreno;
- 7- Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR)

al foglio **423** particella 303 mq. 6.122, categoria Terreno;

**-8-** Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR)

al foglio **423** particella 304 mq. 2.410, categoria Terreno;

**-9-** Terreno sito in Noto (SR) identificato nel NCT del Comune di Noto (SR)

al foglio **341** particella 506, mq. 6.997, categoria Terreno;

**-10-** .....

**-11-** .....

I beni materialmente in base al foglio catastale sono n.3 gruppi:

- 1 - n. **341** Catasto terreni che fabbricati del Comune di Noto.
- 2 - n. **423** Catasto terreni del Comune di Noto.
- 3 - n. ....

### **Confini**

Il C.T.U. descrive i confinanti ed i dati catastali in base alla suddivisione in ....lotti:

#### **1° LOTTO**

Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo è possibile stabilire quanto segue:

Foglio 341

- a **Nord** con proprietà .....
- a **Est** con proprietà .....
- a **Sud** con stradella;
- **ad Ovest** con proprietà .....

- Foglio 423

- a **Nord** con proprietà ....
- a **Est** con stradella;
- a **Sud** con proprietà .....
- **ad Ovest** con SP11

## **DATI CATASTALI**

**Lotto 1 Dati catastali - Catasto Terreni del Comune di Noto (SR)**

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SIRACUSA
<b>Soggetto individuato</b>	

**Comune Noto - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		341	505				C/2	1	31m <sup>2</sup>	Totale: 31 m <sup>2</sup>	Euro 68,84	CONTRADA PADRO n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2021 Pratica n. SR0071098 in atti dal 13/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13730.1/2021)	Annotazione

**Comune Noto - Catasto Terreni**

1	341	19		-	SEMINATIVO	01		35	80		Euro 22,19	Euro 10,17	TABELLA DI VARIAZIONE del 10/01/2005 Pratica n. SR0090064 in atti dal 14/10/2005 CAMBIO COLTURA DICHIARAZIONE DI PARTE (n. 2283.1/2005)	Annotazione
2	341	506		-	SEMINATIVO	01		69	97		Euro 43,36	Euro 19,88	Tipo Mappale del 15/12/2020 Pratica n. SR0056867 in atti dal 15/12/2020 presentato il 15/12/2020 (n. 56867.1/2020)	
3	423	4		-	AREA FAB DM			00	54				VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/11/2018 Pratica n. SR0097294 in atti dal 15/11/2018 ACCERTAMENTO FABBRICATI RURALI (n. 14386.1/2018)	Annotazione

.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
4	423	111		-	SEMIN IRRIG	01		25	40	H1	Euro 49,85	Euro 20,99	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. SR0068282 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8088.1/2021)	Annotazione
5	423	301		AA AB	SEMIN IRRIG SEMINATIVO	01 02		18 04	08 25	H1	Euro 35,48 Euro 2,19	Euro 14,94 Euro 0,88	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. SR0068294 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8100.1/2021)	Annotazione
6	423	302		-	SEMIN IRRIG	01		53	52	H1	Euro 105,03	Euro 44,23	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. SR0068295 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8101.1/2021)	Annotazione
7	423	303		-	SEMIN IRRIG	01		61	22	H1	Euro 120,15	Euro 50,59	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. SR0068296 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8102.1/2021)	Annotazione
8	423	304		-	SEMIN IRRIG	01		24	10	H1	Euro 47,30	Euro 19,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. SR0068297 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8103.1/2021)	Annotazione

**Immobile 3:** Annotazione: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE

**Immobile 4:** Annotazione: CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D UFFICIO DI IMMOBILE RURALE

**Immobile 5:** Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2021.0112044 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5850.2021.0000325)

**Immobile 6:** Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2021.0112044 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5850.2021.0000325)

**Immobile 7:** Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2021.0112044 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5850.2021.0000325)

**Immobile 8:** Annotazione: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 19/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2021.0112044 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5850.2021.0000325)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/11/1984 - UU Sede NOTO (SR) Registrazione Volume 205 n. 246 registrato in data 10/05/1985 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 8296.1/2005 - Pratica n. SR0087298 in atti dal 07/10/2005	

**QUESITO 3.2 corrispondenza dei dati catastali con quelli del Pignoramento**

Si fa presente che i dati presenti sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione corrispondono con i dati catastali dei beni immobili visionati durante il sopralluogo.

**QUESITO 3.3 Formazione dei lotti**

Dall'atto di pignoramento si evince che trattasi di tre beni situati in tre diversi fogli catastali e località, oltremodo il terzo gruppo di beni è composto da .....  
, quindi i beni vengono suddivisi in due lotti, nel primo vengono inclusi i terreni in Noto (SR), .....

**LOTTO 1°**

**QUESITO 4.1**

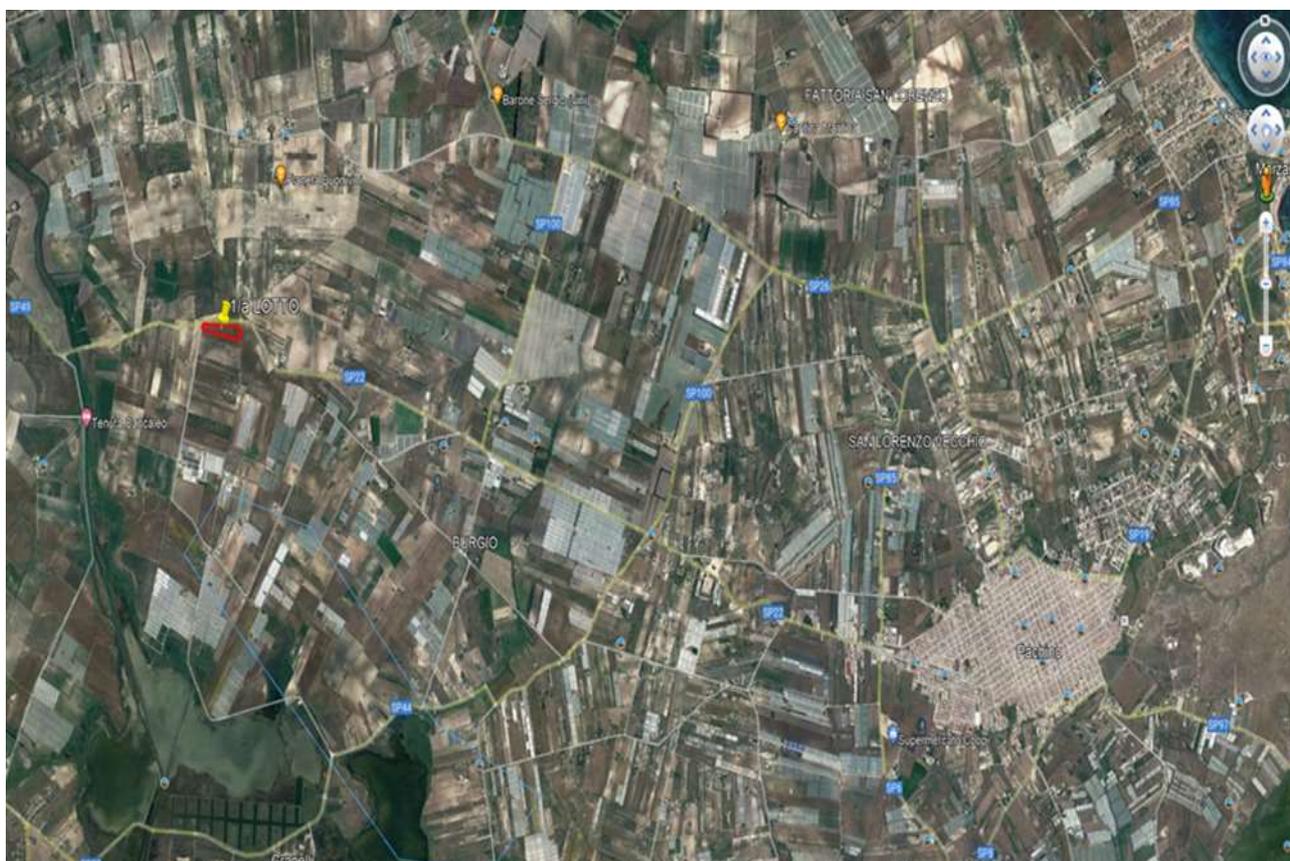
**Individuazione dei beni componenti il lotto**

Nel lotto vengono inclusi due fondi ubicati nel Comune di Noto.

Il primo, pur essendo in territorio di Noto è pressochè limitrofo al Comune di Pachino, infatti dista circa 7,5 Km dal centro del paese(SR) andando in direzione ovest nella strada provinciale 22 Pachino-Ispica, precisamente a questo fondo vi si accede quasi subito dalla Sp 101 Saline -Panze - Longarini, le cui coordinate GPS dell'ingresso di questo fondo sono le seguenti: latitudine 36.736471 longitudine 15.009652.

I dati catastali che individuano il bene sono iscritti al catasto Terreni nel Comune di Noto nel foglio 423, part.IIe 111,301,302,303,304 di superficie mq.18.657, oltre ad una F.R. demolito di cui rimane solo l'area di mq. 54, quindi l'area complessiva è di mq.18.711, seminativo.

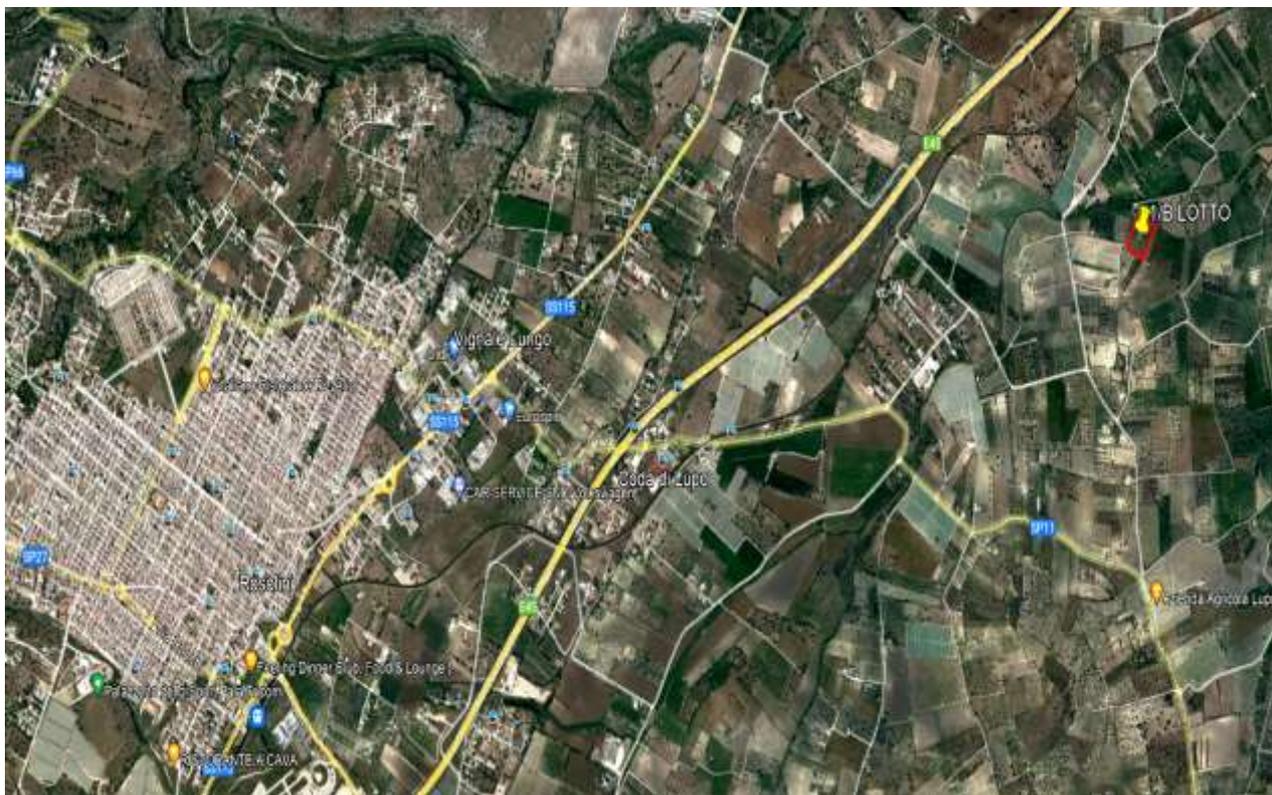
Il secondo, pur essendo in territorio di Noto è pressochè limitrofo al Comune di Rosolini, infatti dista circa 5,5 Km dal centro del paese (SR) andando in direzione est nella strada provinciale 11, precisamente le coordinate GPS del fabbricato esistente nel fondo sono le seguenti: latitudine 36.828463



longitudine 15.000247.

I dati catastali che individuano il bene sono iscritti al catasto Terreni nel Comune di Noto al foglio 341, part.IIe 19,506, agrumeto e del fabbricato 505

di superficie complessiva mq.10.608 di cui mq. 31 di fabbricato.



#### **QUESITO 4.2.1 descrizione sintetica**

I beni che costituiscono questo lotto sono due fondi siti in Noto (SR).

Il primo è al Catasto Terreni nel foglio 423, part.Ile 111,301,302,303,304 di superficie mq.18.657, oltre ad un F.R. demolito di cui rimane solo l'area di mq. 54, quindi l'area complessiva è di mq.18.711, seminativo.

Il secondo è al Catasto Terreni nel foglio 341, part.Ile 19,506, agrumeto ed al Catasto Fabbricati del fabbricato 505 per una superficie complessiva mq.10.608 di cui mq. 31 di fabbricato.

#### **QUESITO 4.2.2 descrizione complessiva**

Nel lotto vengono inclusi due fondi ubicati nel Comune di Noto.

Il primo, pur essendo in territorio di Noto è pressochè limitrofo al Comune di Pachino, infatti dista circa 7,5 Km dal centro del paese(SR) andando in direzione ovest nella strada provinciale 22 Pachino-Ispica, precisamente a questo fondo vi si accede quasi subito dalla Sp 101 Saline -Panze - Longarini, le cui coordinate GPS dell'ingresso di questo fondo sono le seguenti: latitudine 36.736471 longitudine 15.009652, trattasi un seminativo pianeggiante con doppio ingresso, in quanto confinante ad est e ad ovest con strade, in una zona alquanto sericola ed altro.



I dati catastali sono iscritti al catasto Terreni nel Comune di Noto nel foglio 423, part.lla 111,301,302,303,304 di superficie mq.18.657, oltre ad una F.R. demolito di cui rimane solo l'area di mq. 54, quindi l'area complessiva è di mq.18.711.

Il secondo, pur essendo in territorio di Noto invece è pressochè limitrofo al Comune di Rosolini (SR), infatti dista circa 5,5 Km dal centro del paese andando in direzione est nella strada provinciale 11, precisamente le coordinate GPS del fabbricato esistente nel fondo sono le seguenti: latitudine 36.828463 longitudine 15.000247, nel momento del sopraluogo

c'era un giovane agrumeto di circa 3 anni.

Il fabbricato è un vecchio magazzino con parete in muratura in pessime condizioni di manutenzione.



I dati catastali sono iscritti al catasto Terreni nel Comune di Noto al foglio 341, part.lla 19,506, agrumeto e del fabbricato 505 di superficie complessiva mq.10.608 di cui mq. 31 di fabbricato.

#### **QUESITO 4.3 Possesso.**

Il C.T.U. non ha alcuna notizia circa colui che coltiva questi due beni, in quanto dallo stato dei luoghi risultano regolarmente coltivati, pertanto presume che potrebbero essere in possesso all'esecutato.

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

Lo scrivente in base a quanto si evince dalla documentazione in suo possesso fa presente che in questo lotto non esiste alcuna formalità o simile che possa diventare a carico dell'aggiudicatario.

**QUESITO 5 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati**

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite dal sottoscritto e della relazione ipocatastale depositata in cancelleria, redatta dal dott. Cito Giandomenico di Taranto in data 20/10/2022, si desume che, relativamente ai beni che costituiscono il presente lotto, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

TRASCRIZIONI	CANCELLAZIONE	QUOTA PROPRIETA
Del 02/08/2019 - Registro Particolare 11324 Registro Generale 14270 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8129 del 25/09/1999 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN <b>RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> ..... <b>CONTRO L'ESECUTATO ED ALTRA NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA</b> Immobili siti in NOTO(SR), PACHINO(SR) - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10890 del 1999	LOTTO 1 e 2	QUOTA 1/1 FL. 341 (505+19+506) + 1/2 FL. 15 (6262/10 E 6262/8)
Del 20/10/2021 - Registro Particolare 15001 Registro Generale 18557 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2331/2021 del 19/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> ..... <b>CONTRO L'ESECUTATO</b> Immobili siti in NOTO(SR), PACHINO(SR)	LOTTO 1 e 2, ad eccezione del bene FL 15 PART. 6262/8	1/1
Del 07/10/2022 - Registro Particolare 14485 Registro Generale 18286 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3288/2022 del 07/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> ..... <b>CONTRO L'ESECUTATO</b> Immobili siti in NOTO(SR), PACHINO(SR)	LOTTO 1 e 2	1/1

ISCRIZIONI	CANCELLAZIONE	QUOTA PROPRIETA
Del 28/10/2002 - Registro Particolare 2403 Registro Generale 21278 Pubblico ufficiale DIRETTORE TITOLARE DELL'AMBITO DI SIRACUSA Repertorio 317 del 22/10/2002 <b>IPOTECA LEGALE</b> derivante da IPOTECA EX ART. 77 DPR N. 602/73 TRA ..... CONTRO L'ESECUTATO Immobili siti in NOTO(SR), PACHINO(SR) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2092 del 19/10/2022	LOTTO 1 E 2	1/1 BENI LOTTO 1 E 2 + NUDA PROPRIETA' BENE PART. 6262/8 DEL LOTTO 1
Del 12/07/2012 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 12300 Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 20955 del 11/08/1992 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ..... CONTRO L'ESECUTATO Immobili siti in NOTO(SR) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1531 del 1992	LOTTO 2	QUOTA NON INDICATA
Del 05/08/2016 - Registro Particolare 1875 Registro Generale 13013 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 20672/2015 del 03/08/2016 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73 TRA ..... SPA CONTRO LESECUTATO Immobili siti in NOTO(SR) SOGGETTO DEBITORE 1. Annotazione n. 2104 del 10/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)	LOTTO 2	1/1
Del 21/07/2017 - Registro Particolare 1622 Registro Generale 11421 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 16932 del 24/07/1997 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO TRA .....CONTRO L'ESECUTATO Immobili siti in PACHINO(SR). Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1061 del 1997	LOTTO 1	1/1
Del 19/10/2022 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 19060 Pubblico ufficiale DIRETTORE TITOLARE DELL'AMBITO DI SIRACUSA Repertorio 317/2002 del 22/10/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE Immobili siti in NOTO(SR), PACHINO(SR) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2403 del 2002	LOTTO 1 E 2	1/1 BENI LOTTO 1 E 2 + NUDA PROPRIETA' BENE PART. 6262/8 DEL LOTTO 1

### OSSERVAZIONE FORMALITA'

In base alle tabelle allegate si vede che alcune formalità colpiscono anche

i beni del lotto non oggetto della presente, per cui la relativa formalità si deve cancellare solo ed esclusivamente per il lotto in esame.

INOLTRE nelle trascrizioni esiste la **formalità n.1 in rinnovazione**, ove si evince che esiste un precedente verbale di pignoramento a favore della ..... sui beni del fondo iscritto al Foglio 341 in Noto in piena proprietà, lotto 1, mentre è in quota indivisa di 1/2 sui fabbricati siti nel foglio 15 in Pachino (SR), lotto 2, oltre ad agire anche contro una esecutata ..... non oggetto della presente procedura esecutiva, ma relativamente al bene part. 6265 sub 10 del lotto 2, per la restante quota di 1/2 di proprietà. Tuttavia, si specifica che l'esecutata .....non risulta nella storia del dominio ventennale di questo immobile e non è oggetto della presente procedura.

## **QUESITO 6**

### **Regolarità urbanistica e dichiarazione di agibilità o abitabilità**

Il fabbricato rurale è antecedente al 196.

Il terreno sito nel foglio 341 e 423 sono in zona E Agricola, pertanto il rudere esistente nel bene del foglio 341 concorre al calcolo della volumetria massima assentibile, inoltre il terreno situato nel foglio 423 le part.ile 301-302-111 sono gravate in parte dalla fascia di rispetto stradale.

Inoltre

- A) - L'area relativa al Foglio n 341 part. 19 e parte della part. della 506 è soggetta al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.. art. 04, lett. b) - aree di cui all'art. 142.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150

in - comma 1 lett. c);

B) L'area per come sopra ricade in: Aree soggette a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati:

- Aree con livello di tutela 1 - Art. 20 N. d. A., giusto D. A. n. 5040 del 20/10/2017 di approvazione e Carta dei V incolli esistenti (Piano Paesaggistico), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana in data 16/03/2018 al n° 12. inviato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con nota prot. n° 1977/EM del 29/03/2018, ed acquisito in pari data a questo Ente al Prot. n° 12361, e successivo D.A. N° 063/Gab. del 12/06/2019 - rettifica Piano Paesaggistico degli ambiti 14 e 17", (Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n° 30 del 28/06/2019).

### **QUESITO 7 Irregolarità urbanistica**

Nessuna

### **QUESITO 8 APE**

Trattandosi di un rudere di F.R., non viene ritenuto necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

### **QUESITO 9 Valutazione del bene**

### ***SCELTA DEL METODO DI STIMA***

**Più probabile valore di mercato. Stima sintetica comparativa monoparametrica.**

Nella fattispecie non vi è dubbio che l'aspetto economico che discende dallo scopo per cui la stima è stata richiesta è il valore di mercato e quindi *il criterio di stima da seguire è quello della ricerca del più probabile valore di mercato che il bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita, ovvero la quantità di moneta che può sostituire il bene economico in una corrente transazione di mercato, essendo la moneta la merce comune di scambio.*

**Procedimento estimativo diretto del valore di mercato**

Tale procedimento si prefigge di attribuire il valore di un bene attraverso il **confronto (diretto) con altri beni simili** di prezzo di mercato noto, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra i beni e condizioni commerciali, fisserà il prezzo del bene oggetto di valutazione nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello del bene di cui si conosce il prezzo di vendita.

Quindi, secondo la seguente equazione generale

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x$$

dove:

$\Sigma V$  = sommatoria dei prezzi di mercato relativi a beni simili;

$\Sigma p$  = sommatoria dei parametri relativi a beni simili;  $V_x$  = valore ordinario del bene oggetto di stima;  $p_x$  = parametro relativo al bene oggetto di stima.

Il valore ordinario del bene oggetto di stima si ottiene da:

$$V_x = \Sigma V / \Sigma p \cdot p_x$$

con Valore unitario ordinario  $V_u = \Sigma V / \Sigma p$

In sintesi, nelle linee principali, il procedimento consiste:

- nella rilevazione dei prezzi di compravendita delle caratteristiche tecniche (parametri) di una serie di immobili simili a quello oggetto di stima;
- nella costruzione della scala dei valori immobiliari;
- nel confronto tra l'immobile oggetto di stima e gli altri suddetti;
- nella collocazione dell'immobile nella giusta posizione della scala suddetta;
- nella determinazione del valore attraverso la moltiplicazione del parametro dell'immobile oggetto di stima per il prezzo medio unitario dei parametri degli immobili presi a raffronto;
- nella valutazione di eventuali comodi o scomodi dell'immobile oggetto di stima;
- nell'apporto di alcune aggiunte e/o detrazioni al valore determinato.

### **Stima monoparametrica**

Affinché il confronto abbia un significato tecnico non basta conoscere il prezzo di beni simili ma è necessario avere cognizione anche delle loro caratteristiche tecniche. Le caratteristiche tecniche dei beni immobili sono individuabili attraverso specifici parametri tecnici, da cui stima parametrica, e quando se ne fa ricorso ad uno solo si definisce **stima monoparametrica**.

Il parametro tecnico che si utilizza nel presente a lavoro è la **superficie**.

### **INDAGINI DI MERCATO 1° bene**

Dall'interrogazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari mediante il portale WEB **SISTer** (Sistema InterScambio Territorio)

dell'Agenzia delle Entrate sono state individuati nell'**ultimo anno circa n. 5**

**compravendite** di terreni ubicati nello stesso foglio di mappa:

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/02/2022 - Registro Particolare 1757 Registro Generale 2191 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 5521/3981 del 31/01/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/06/2022 - Registro Particolare 8287 Registro Generale 10367 Pubblico ufficiale LAZZARA ANGELO Repertorio 3070/2415 del 01/06/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 15/07/2022 - Registro Particolare 10616 Registro Generale 13373 Pubblico ufficiale D'ANGELO GUGLIELMO Repertorio 2674/2188 del 14/07/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/10/2022 - Registro Particolare 14237 Registro Generale 17975 Pubblico ufficiale CANNATA DESIREE Repertorio 2284/1664 del 29/09/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 01/02/2023 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 2107 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 12018/9060 del 11/01/2023 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Da una attenta e accurata disamina degli atti **solo tre** possono ritenersi immobili comparabili, precisamente *immobile simile a quello oggetto di stima di prezzo di mercato e caratteristiche tecnico economiche noti.*



### ***CALCOLI ESTIMATIVI E VALORE DI MERCATO***

Dai comparabili si è determinato il valore unitario ordinario del solo terreno, qualora esisteva anche un fabbricato nell'atto di confronto o erano presenti varie colture come vigneto o serre, a differenza di quello in esame che è privo di colture arboree o serre per cui il  $V_u$  ottenuto dai comparabili, al fine di ottenere quello del bene oggetto della presente relazione, ha sempre quelle potenzialità, poiché sia le proprietà limitrofe che sono dei vigneti oppure nella parte sud c'è una notevole concentrazione di serre, per come si nota dalla precedente aerofoto. Altri elementi da considerare sono i pregi che non hanno i comparabili; infatti, il bene in esame ha un doppio ingresso, ma è pressoché limitrofo alla via principale, tuttavia non avendo messa a dimora alcuna coltura arborea o impianti di serre, ne consegue che i valori

derivanti dai comparabili mediamente vengono ridotti solo di circa il 20%, in quanto è presente solo il terreno.

$$V_u = \Sigma V / \Sigma p$$

$$V_u = (\text{€ } 52.000,00 + \text{€ } 10.000,00 + \text{€ } 21.000,00) / (\text{mq. } 17.373 + \text{mq. } 9.600 + \text{mq. } 9.920) \\ V_u = 2,249 \text{ €/mq} * - 20\% = 1,79 \text{ €/mq}$$

Conoscendo la superficie dell'immobile oggetto di stima che è pari a mq. 18.771 si ha:

$$V = V_u \cdot p_x = \text{€/mq } 1,79 \cdot 18.771 \text{ mq} = \text{€ } 33.600,00 \text{ in cifra tonda € } \\ \mathbf{34.000,00.}$$

### **INDAGINI DI MERCATO 2° bene**

Dall'interrogazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari mediante il portale WEB **SISTER** (Sistema InterScambio Territorio) dell'Agenzia delle Entrate sono state individuati pressochè nell'**ultimo anno circa n. 6 compravendite** di terreni ubicati nello stesso foglio di mappa:

1



TRASCRIZIONE del 17/01/2022 - Registro Particolare 861 Registro Generale 980  
Pubblico ufficiale SPADARO ROSSANA Repertorio 1041/787 del 17/12/2021  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/03/2022 - Registro Particolare 3071 Registro Generale 3874 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 10467/7828 del 14/02/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 5229 Registro Generale 6519 Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 5837/4847 del 05/04/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 14947 Registro Generale 18885 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 47723/18029 del 13/10/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/12/2022 - Registro Particolare 19209 Registro Generale 24144 Pubblico ufficiale VINCI SALVATORE Repertorio 6194/4478 del 22/12/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 3968 Registro Generale 5138 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 12261/9247 del 02/03/2023 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Da una attenta e accurata disamina degli atti **solo tre** possono ritenersi immobili comparabili, precisamente *immobile simile a quello oggetto di stima di prezzo di mercato e caratteristiche tecnico economiche noti.*



### ***CALCOLI ESTIMATIVI E VALORE DI MERCATO***

Dai comparabili si è determinato il valore unitario ordinario di ogni fondo con le proprie caratteristiche, da questi beni si riscontrano situazioni pressoché uguali a quello in esame ad esempio il bene B, pur essendo un piccolo uliveto ha un fabbricato ed una piccola superficie di mq.1.840, mentre il fondo C è un agrumeto senza alcun fabbricato, per cui dalle analisi dei prezzi si riscontra un valore medio 3,10, in quanto l'uliveto come tale ha sempre un valore minore dell'agrumeto, tenuto conto che il piccolo magazzino nel bene in esame più che altro è un rudere alquanto lesionato

con presenza di ethernet, quindi i valori derivanti dai comparabili mediamente vengono ridotti di circa il 15%.

$$V_u = \Sigma V / \Sigma p$$

$$V_u = (\text{€ } 6.000 + \text{€ } 18.500) / (\text{mq. } 1840 + \text{mq. } 6100) \quad V_u = 3,01 \text{ €/mq} * -15\% = \text{€/mq.} 2,56$$

Conoscendo la superficie dell'immobile oggetto di stima che è pari a mq. 10.577 si ha:

$$V = V_u \cdot p_x = \text{€/mq } 2,56 \cdot 10.577 \text{ mq} = \text{€ } 27.061,25 \text{ in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{27.000,00}.$$

Il valore di vendita giudiziaria del presente lotto di €. 61.000 ( €.34.000 + €.27.000), o meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018, viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato della piena proprietà	€.61.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
<b>Valore di vendita giudiziaria arrotondato</b>	
<b>€ 52.000,00</b>	

### **QUESITO 10 Valore quota indivisa**

Non esiste alcuna quota indivisa.

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

Nessun valore.

Il C.T.U.

Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe

### **FOTOGRAFIE**



LOTTO 1 - VEDUTA INCROCIO TRA LE DUE SP PER  
ACCEDERE AL FONDO FOGLIO 423



LOTTO 1 VEDUTA AGRUMETO FOGLIO 341

LOTTO 1 - VEDUTA DEL FONDO FOGLIO 423



LOTTO 1 FABBRICATO FOGLIO 341

LOTTO 1 FABBRICATO E PARTE DI  
AGRUMETO FOGLIO 341



LOTTO 1 INTERNO FABBRICATO FOGLIO 341



LOTTO 2 FABBRICATO SUB 10

LOTTO 2 FABBRICATO SUB 8