



David Bono
Agronomo

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 155/2020 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Alessia ROMEO

C.T.U. Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo

L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Alessia ROMEO, a seguito del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 06.10.2020, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: 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 atte stante 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. 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 mo-





David Bono
Agronomo

dalità 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, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente, in particolare:

i. 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 con-





David Bono
Agronomo

dominiale 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 et 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985., n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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





David Bono
Agronomo

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. Il lettera a] del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente non sanabili e con esclusione altre si delle le 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 3-bis; 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) 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 3-ter; 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;





David Bono
Agronomo

- 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 manutenzione, stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 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, 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. nei 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 i 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





David Bono
Agronomo

superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.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; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda mediante l'inserimento della dicitura omissis le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti su beni pignorati; provveda l'esperto





David Bono
Agronomo

ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii un file separato opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi 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, in caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione: in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.





David Bono
Agronomo

Espletamento Mandato

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto veniva contattato, a mezzo pec, dall'avv. ...*Omissis*... nella qualità di custode giudiziario al fine di concordare l'accesso al compendio pignorato.

L'accesso peritale è stato concordato per la data del 13/11/2020 con appuntamento alle ore 10.00 presso l'abitazione di Via Alessandro Volta 75 (immobile oggetto di pignoramento), in sede è stato accertato **che detto immobile rientra in sospensione ai sensi dell'art. 54 ter e, in accordo con il Custode Giudiziario ci si asteneva dalle operazioni di stima.**

Successivamente, alle ore 12.00 circa si raggiungevano i terreni di c.da Bonvicino, ove veniva riscontrata la presenza dell'Esecutato, si procedeva pertanto con le operazioni peritali.



Sopralluogo:

Alle ore 12.00, il Sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico del Fabbricati diruti e cat. D/10;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 13.30 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del

Territorio di Siracusa nel Comune di Lentini; nello specifico, l'abitazione sita in **via**

Alessandro Volta risulta censita al F.M. 91, p.lla 8126 sub.4 (per il quale

non si è proceduti alla stima ai sensi dell'art. 54 ter), il Terreno di c.da Bonvicino

risulta censito ai F.M. 19 e 20 ai mappali riportati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza
F	LENTINI	91	8226	4	A/4	3	5 VANI
Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Ha
T	LENTINI	19	23	AGRUMETO	3	00.16.50	
T	LENTINI	19	24 porz. AA	P'ASCOLO	2	00.00.20	
T	LENTINI	19	24 porz. AA	AGRUMETO	4	00.27.00	
T	LENTINI	19	75	AGRUMETO	2	00.75.20	
T	LENTINI	19	203 porz. AA	AGRUMETO	3	00.50.79	
T	LENTINI	19	203 porz. AA	PASCOLO	2	00.10.81	
T	LENTINI	19	288	AGRUMETO	3	00.46.00	
T	LENTINI	19	289	AGRUMETO	3	00.50.40	
T	LENTINI	19	359	AGRUMETO	4	00.42.40	
T	LENTINI	19	360	AGRUMETO	4	00.03.20	
T	LENTINI	19	362	FABBR. DIRUTO	***	50 mq	
T	LENTINI	19	365 porz. AA	AGRUMETO	2	00.00.03	
T	LENTINI	19	365 porz. AA	FABBR. DIRUTO	***	34 mq	
T	LENTINI	19	369	AGRUMETO	4	00.32.10	
T	LENTINI	19	447	FABBR. DIRUTO	***	23 mq	
T	LENTINI	19	450 porz. AA	SEMINATIVO	4	00.00.56	
T	LENTINI	19	450 porz. AA	AGRUMETO	4	00.01.00	
T	LENTINI	19	1045	AGRUMETO	4	00.46.10	
F	LENTINI	19	1049	D/10	DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI		
T	LENTINI	20	9	AGRUMETO	3	01.23.40	
T	LENTINI	20	425	AGRUMETO	3	00.12.10	

*Vedasi Visure allegato 2

Pertanto il compendio oggetto di procedura consta di:

- Un'unità immobiliare adibita ad abitazione, che non sarà trattata nella presente relazione in quanto andata in sospensione ai sensi dell'art. 54 ter.



David Bono
Agronomo

- Uno di terreno agricolo distinto in tre stacchi vicini, della complessiva estensione catastale di Ha 4.99.16 (ettari quattro, are novantanove centiare- sedici) con entro-stanti fabbricati rurali diruti e deposito attrezzi agricoli, ricadente in due distinti fogli di mappa catastale.



I confini del Terreno agricolo di cui ai F.M. 19 e 20 sono i seguenti:

- Le p.lle pignorate relativamente al F.M. 19 a Nord confinano con canale di scolo acque del CONSORZIO DI BONIFICA DELLA PIANA DI CATANIA; a Ovest con le p.lle 687 - 691 - 695 - 696 - 361 - 290 - 350; a Est con le p.lle 378 - 418 - 355 - 496 - 747 - 1105 - 368; a Sud con le p.lle 500 - 357 - 361, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 3a**);
- Le p.lle del F.M. 20 confina a Nord con la p.lla 10, a Sud con la p.lla 424 ad Est con la p.lla 363; ad Ovest con stradella interpoderale, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale (**allegato 3b**);

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati agli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato piena rispondenza.

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto della diversa dislocazione dei cespiti, il C.T.U. ha ritenuto opportuno disporre due lotti di vendita:



David Bono
Agronomo

Lotto uno di vendita consta dell'unità immobiliare adibita ad abitazione sita in Lentini via A. Volta 75, che non sarà trattata nella presente relazione tecnica ai sensi dell'art. 54 ter, per il quale lo scrivente si riserva di produrre integrazione;

Lotto due di vendita consta del Terreno agricolo distinto in tre stacchi vicini, della complessiva estensione catastale di Ha 4.99.16 (ettari quattro, are novantanove centiaresedici) con entro-stanti i fabbricati rurali diruti e il deposito attrezzi agricoli ubicato in c.da Bonvicino nel tenere di Lentini.

Non è stato possibile e non è consigliabile scindere detto lotto di vendita in ulteriori sotto lotti per questioni legate alla dotazione irrigua e agli accessi.







Relazione tecnica di stima

Lotto due di vendita

Risposte al quesito I

Il fondo rustico del presente lotto di vendita risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Lentini ai Fogli di Mappa 19 e 20 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	LENTINI	19	23	AGRUMETO	3	00.16.50
T	LENTINI	19	24 porz. AA	P'ASCOLO	2	00.00.20
T	LENTINI	19	24 porz. AA	AGRUMETO	4	00.27.00
T	LENTINI	19	75	AGRUMETO	2	00.35.20
T	LENTINI	19	203 porz. AA	AGRUMETO	3	00.50.79
T	LENTINI	19	203 porz. AA	PASCOLO	2	00.10.81
T	LENTINI	19	288	AGRUMETO	3	00.46.00
T	LENTINI	19	289	AGRUMETO	3	00.50.40
T	LENTINI	19	359	AGRUMETO	4	00.42.40
T	LENTINI	19	360	AGRUMETO	4	00.03.20
T	LENTINI	19	362	FABBR. DIRUTO	***	50 mq
T	LENTINI	19	365 porz. AA	AGRUMETO	2	00.00.03
T	LENTINI	19	365 porz. AA	FABBR. DIRUTO	***	34 mq
T	LENTINI	19	369	AGRUMETO	4	00.32.10
T	LENTINI	19	447	FABBR. DIRUTO	***	23 mq
T	LENTINI	19	450 porz. AA	SEMINATIVO	4	00.00.56
T	LENTINI	19	450 porz. AA	AGRUMETO	4	00.01.00
T	LENTINI	19	1045	AGRUMETO	4	00.46.10
F	LENTINI	19	1049	D/10	DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI	
T	LENTINI	20	9	AGRUMETO	3	01.23.40
T	LENTINI	20	425	AGRUMETO	3	00.12.10



Il lotto di vendita di cui alla superiore tabella (E.D.M. in allegato 3a e 3b e foto satellitare allegato 4), per quanto accennato nelle superiori righe, consta di tre stacchi di terreno vicini. Preso atto della complessiva consistenza catastale di Ha 4.99.16 (ettari quattro, are novantanove centiaresedici), considerata la presenza dei Ruderì di fabbricati rurali e un deposito attrezzi agricoli, tutti inaccessibili per le precarie condizioni statico-strutturali, non si è ritenuto necessario scin-



David Bono
Agronomo

dere detto lotto in altri sotto-lotti di vendita.

Al fondo *de quo* vi si accede imboccando dalla s.s. 194 la S.P. 67 (**foto 1**), questa

deve essere percorsa per circa Km 5,70 sino al bivio con la S.S. 385 (**foto 2**),

questa deve essere percorsa in direzione Catania per circa km 4,00 circa sino ad

arrivare alla traversa di accesso al fondo (**foto 3**), a circa m 50,00 sulla sinistra vi

è la sbarra (**foto 3b**) di accesso alla stradella comune che permette di raggiunge-

re l'ingresso del terreno censito al F.M. 19 (**foto 3c**).

Per accedere allo stacco di terreno di cui al F.M. 20, dalla traversa di accesso a

circa 70,00 m sulla destra vi è la sbarra (**foto 3d**) che permette di raggiungere il

suddetto stacco di terra; le il tutto come meglio indicato nell'estratto satellitare

(**allegato 4b**).

Il cespite *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S. medie: 37° 21' 50.22" N e

15° 00' 57.24" E ed un'altimetria di m 17,00 s.l.m.

I confini del suddetto terreno risultano materializzati soltanto in parte.

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il terreno agricolo esteso Ha 4.99.16, ricade in due distinti fogli di mappa catasta-

le; nello specifico **le p.lle 9 e 425 del F.M. 20** costituiscono un stacco di terreno

incolto, impervio e scarsamente utilizzabile ai fini agricoli (**foto 4 - 5 - 6**) la cui

superficie si attesta pari a Ha 01.35.50. Si rileva che dette p.lle risultano gravate

dalla presenza di servitù di metanodotto (**foto 7 - 8**).

Le p.lle 23 - 24 - 75 - 203 - 288 - 289 - 359 - 360 - 1045 del F.M. 19 costitui-





David Bono
Agronomo

scono i rimanenti stacchi di terreno (**vedasi allegato 4**) che in un recente passato erano coltivati ad agrumeto che è stato successivamente abbandonato; infatti in sede peritale sono state rinvenute alcune tracce di piante morte o prossime alla morte dell'originaria coltivazione, così come documentato dalle **foto da 9 a 16**.

Il terreno agricolo riversa in totale stato di abbandono ed incuria, sotto il profilo agronomico presenta una giacitura pianeggiante, risulta dotato di discreta fertilità del suolo e gode di dotazione irrigua di acque provenienti dalla comproprietà, in ragione di metà indivisa, di un pozzo trivellato comprensivo di casotto per riparo e del motore di eduazione, ubicato particella 34 del Foglio di Mappa 19. Detto pozzo, per la metà indivisa apparteneva originariamente al signor [REDACTED] ed oggi risulta in ditta ad altri soggetti (vedasi **foto 17 e 18** ubicazione pozzo).



Ai fini della valutazione, il terreno agricolo sarà considerato nella qualità di Seminativo irriguo, in quanto dell'agrumeto non vi è più traccia e le piante morte insistenti in alcune p.lle necessitano di rimozione.

Relativamente ai ruderi di fabbricati rurali (**allegato 5**), la **p.lla 362 (foto 19)** è data da un ex fabbricato rurale allo stato diruto in pessime condizioni statico-strutturali la cui consistenza è di m² 50,00.

Le p.lle **365 e 447 (allegato 5b)** riportati nella **foto 20** sono anch'essi degli ex fabbricati rurali allo stato diruto, rispettivamente di m² 34,00 e 23,00, che al momento del sopralluogo risultavano inaccessibili sia per le precarie condizioni statico-strutturali che per la presenza di folta vegetazione spontanea che ne impedisce il raggiungimento a piedi.

Pagina | 16



David Bono
Agronomo

Detti fabbricati diruti fanno parte di un ampio ed antichissimo caseggiato anch'esso diruto e pericolante costituito da varie p.lle in ditta a soggetti estranei alla procedura (**foto 21 e 22**).

L'originario accesso probabilmente era dato per il tramite della stradella ricadente nella p.lla 456 (catastalmente in ditta a soggetti estranei alla procedura) di cui l'esecutato gode del diritto di passaggio; la p.lla 450 è uno stralcio di corte dei suddetti ruderi.

La p.lla 1049 censita al N.C.E.U. nella categoria D/10 (**foto 23**) è un ex fabbricato rurale convertito con "Tipo mappale del 01/07/2010 protocollo n. SR0119692 in atti dal 01/07/2010 presentato il 01/07/2010 (n.119692.1/2010) dalla ex p.lla 296 in deposito attrezzi agricoli, la cui consistenza è pari a m² 30,00; la planimetria catastale risulta depositata in catasto (**allegato 6**).

Come si evince dal rilievo fotografico, detta unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava inaccessibile per la folta vegetazione spontanea che lo ricopre. Visionato esternamente detto immobile presenta delle lesioni alle pareti perimetrali che ne pregiudicano la stabilità.

Si rileva che all'interno della p.lla 289 vi è un rudere di fabbricato rurale (**foto 24 - 25 - 26**), non censito catastalmente, in pessime condizioni statico strutturali ed ormai prossimo al crollo.

Da rilievo effettuato *in loco*, la costruzione dei fabbricati rurali diruti e del locale deposito attrezzi agricoli oggetto del presente lotto di vendita è risalente in data anteriore al 1° settembre 1967, tale informazione trova supporto dall' Atto di pro-





David Bono
Agronomo

venienza del cespite ai rogiti del Notaio La Ciura (**allegato 7**).

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita è il seguente;

Da ispezione ipo-catastale il cespite risulta in ditta al signor ...*Omissis*... **nato a**

LENTINI il...*Omissis*... **c.f.:**...*Omissis*...

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava occupato dallo stesso esecutato.

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica nelle indicazioni riportate nel sopraccitato rogito notarile (**allegato 7**).

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 8**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici





David Bono
Agronomo

- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.IIIa oggetto del presente lotto di vendita risulta gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N.10282/1071 del 03/07/2013 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con notarile pubblico del 02/07/2013, di cui al rogito notaio Sebastiano La Ciura di Lentini, rep.22506/9628 A favore di, ...Omissis..., codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis..., Contro, ...Omissis... nato a ...Omissis... il ...Omissis..., codice fiscale ...Omissis..., in qualità di debitore ipotecario Capitale euro 84.000,00 ipoteca euro 126.000,00 durata anni 15.

TRASCRIZIONE N. 11084/8024 del 06/08/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il tribunale Siracusa, in data 05/08/2020, rep.1716 A favore di ...Omissis... per azioni con sede in ...Omissis..., Contro ...Omissis... nato a ...Omissis..., codice fiscale ...Omissis...

Provenienza del Bene:

Detti immobili sono pervenuti all'Esecutato per la piena proprietà in forza all'Atto di compravendita del **giorno due del mese di luglio duemilatredici** 2 LUGLIO 2013 ai rogiti del Notaio Sebastiano La Ciura Repertorio N.22505 Raccolta N.9627, da potere dei signori ...Omissis..., nato in ...Omissis..., codice fiscale ...Omissis... e ...Omissis..., nato ...Omissis..., residente in ...Omissis..., codice fiscale ...Omissis.... Ai





David Bono
Agronomo

suddetti sig.ri ...*Omissis*... l'immobile è pervenuto dall'Atto di compravendita del trenta dicembre millenovecentosettantatré, a rogito Notar Francesco Di Mari da Lentini, repertorio n.65013, ivi registrato il 7 gennaio 1974 al N.107.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, il terreno e gli entro-stanti fabbricati ex rurali si presentano regolari

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Ai sensi dall'art.6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e dall' Allegato A, punto 2, delle Linee Guida Nazionali approvate con Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico 26 giugno 2009, e loro successive modifiche ed integrazioni, non sussistono, per i fabbricati rurali, l'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto trattasi di edifici allo stato di ruderi.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

La valutazione dei beni di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero terreno nella qualità



David Bono
Agronomo

di Seminativo irriguo ad eccezione delle p.lle del F.M. 20 che saranno valutate nella qualità di Seminativo asciutto n quanto non raggiunto dalle condotte irrigue.

Il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato.

Individuazione del più probabile valore di mercato del fondo agricolo di cui ai mappali 9 e 425 del F.M. 20

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata attraverso un'accurata indagine di mercato e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 9**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità scarsa, Giacitura acclive, Accesso facilitato, Forma irregolare, Ubicazione discreta e Ampiezza piccola e presenza di servitù di Metanodotto, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 7.500,00, valore che ricade all'interno della forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per i Seminativi asciutti che oscilla da un minimo di €/ha 5.000,00 a un massimo di €/ha 11.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 01.35.50, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno (V_{terreno}):





David Bono
Agronomo

$V_{\text{terreno}} = \text{€}/\text{ha } 7.500,00 \times \text{Ha } 1,3550 = \text{€ } \underline{\underline{10.162,50}}$

Individuazione del più probabile valore di mercato del fondo agricolo relativo alle p.lle del F.M. 19

Come per la valutazione sopradescritta, l'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata attraverso un'accurata indagine di mercato e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (allegato 9).



Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità discreta, Giacitura pianeggiante, Accesso facilitato, Forma irregolare, Ubicazione buona ed Ampiezza media, considerato che non vi è più traccia di Agrumeto, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 23.000,00, valore che ricade all'interno della forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per i Seminativi Irrigui che oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 23.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 03.62.26, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno (V_{terreno}) dalla quale saranno detratti i costi di rimozione delle piante morte.

$V_{\text{terreno}} = \text{€}/\text{ha } 23.000,00 \times \text{Ha } 3,6226 = \text{€ } \underline{\underline{83.319,00}}$

Al suddetto valore vanno detratti i costi di rimozione delle piante morte o prossime alla morte; detti costi sono di seguito quantificati:



David Bono
Agronomo

Costi rimozione piante morte.

Dal prezzario regionale dell'agricoltura, i costi di estirpazione per ettaro di superficie si attestano pari a € 1.200,00 (vedasi allegato x); nota la superficie da estirpare è possibile determinarne i Costi (Ce):

$$\text{Ce} = \text{€}/\text{ha } 1.200,00 \times \text{ha } 3,6226 = \text{€ } 4.347,12$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del fondo di cui al F.M. 19 (Pv) è:

$$\text{Pv} = \text{€ } 83.319,00 - \text{€ } 4.347,12 = \text{€ } 78.971,88$$

Individuazione del più probabile valore di mercato dei ruderi

Per la valutazione dei corpi di fabbrica presenti nel fondo, il C.T.U. ha ritenuto opportuno attribuire alle unità immobiliari allo stato di rudere un valore €/m² 50,00 (vedasi prontuario catastale **allegato 10**) in quanto ricadenti in **Zona E agricola del P.R.G. di Lentini.**

Nota la superficie complessiva di tutti i ruderi pari a m² 106,00 è possibile determinare il più probabile valore di mercato (Vr):

$$\text{Vr} = \text{€}/\text{m}^2 50,00 \times \text{m}^2 106,00 = \text{€ } 5.300,00$$

Pertanto il probabile valore di mercato del presente lotto di vendita (Vlotto) si attesta pari a:

$$\text{Vlotto} = \text{€ } 10.162,50 + \text{€ } 78.971,88 + \text{€ } 5.300,00 = \text{€ } 94.434,38, \text{ valore arrotondato a.}$$

€ 94.400,00

(diconsiEuroNovantaquattromilaquattrocento)





David Bono
Agronomo

Valore locativo del cespite pignorato.

In ossequio al mandato ricevuto si è proceduto alla determinazione del più Probabile valore locativo del cespite pignorato.

Preso atto che gli immobili costituenti il presente lotto di vendita riversa in pessime condizioni manutentive, nota la superficie di terreno irriguo utilizzabile, il più probabile valore locativo è stato determinato mediante accurata indagine di mercato. Relativamente alla superficie di terreno irriguo pari a ha 03.62.26, dall'indagine di mercato è emerso un valore locativo annuo ad ettaro di superficie pari a € 1.800,00, mentre per i restanti Ha 1.35.50 circa di terreno impervio utilizzabile principalmente come Pascolo è emerso un valore locativo pari a €/ha 300,00 annui.

Al fine di verificare l'attendibilità il suddetto valore è stato confrontato con i Valori locativi pubblicati dal CREA (ex I.N.E.A) i cui valori oscillano da un minimo di €/ha 900,00 ad un massimo di €/ha 1.500,00; pertanto il valore individuato mediante indagine di mercato, anche se leggermente sotto la suddetta forbice dei valori, è risultato attendibile.

Nota la superficie del fondo irriguo pari a ettari 03.62.26 e la superficie del fondo agricolo scarsamente utilizzabile ai fini agricoli si determina il più probabile valore Locativo (Vlt)

$Vlt = (ha\ 3,6226 \times \text{€/ha}\ 800,00) + (ha\ 1,3550 \times \text{€/ha}\ 300,00) = \text{€/anno } 3.304,50;$

valore arrotondato a:

€/anno 3.300,00





Segue TAB. A12 - ESEMPI DI CANONI ANNUI DI AFFITTO PER TIPI DI AZIENDA E PER QUALITÀ DI CULTURA - 2018

	(euro per ettaro)	
	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
SICILIA		
Contratti in deroga per seminativi asciutti per la colt. stagionale di ortaggi da pieno campo (TP)	300	500
Erbai di leguminose (veccia, sulla) nel palermitano	250	400
Erbai di leguminose (veccia, sulla) nell'ennese	230	370
Pascoli montani nei Nebrodi (ME)	100	180
Pascoli naturali nel Nisseno	70	110
Contratti in deroga per pascoli naturali nell'ennese	70	110
Contratti in deroga per pascoli naturali nel ragusano	100	170
Contratti in deroga per pascoli nelle colline orientali degli Iblei (SR)	90	120
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel catanese	1.000	1.500
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel ragusano	1.000	1.500
Seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel siracusano	900	1.500
Contratti in deroga per ortive a Campobello di Mazara (TP)	900	1.500
Contratti in deroga per ortive a Termini Imerese (PA)	800	1.200
Contratti in deroga per ortive a Ribera e Sciacca (AG)	750	1.100
Contratti in deroga per colture protette a Gela (CL)	4.500	5.500
Contratti in deroga per vivai a Milazzo e Barcellona Pozzo di Gotto (ME)	2.500	3.700
Agrumeti nella Piana di Catania (CT)	900	1.300
Piccoli appezzamenti coltivazione piante aromatiche - Colline del Paltani (AG)	2.000	3.000





David Bono
Agronomo

Conclusioni

L'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite è stata effettuata mediante accurata indagine di mercato dalla quale è stato possibile individuare i più probabili valori di mercato del fondo agricolo e dei Fabbricati in stato di rudere che conservano cubatura.

In definitiva il più probabile valore di mercato del presente lotto di vendita, comprensivo dei ruderi e della dotazione irrigua si attesta pari a

€ 94.400,00

(diconsiEuroNovantaquattromilaquattrocento)

In definitiva il più probabile valore locativo del fondo si attesta pari a:

€/anno 3.300,00

(diconsiEurotremitrecento/00);

Noto lì 23/03/2021

Il C.T.U.
Dott. Agr. David Bono