

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Es. Immobiliare n. 221/2022 R.G.

OMISSIS

c/

OMISSIS

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

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



RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. 221/2022 in danno della sig.ra OMISSIS.

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

a) *Appartamento sito in Comune di Francofonte, C.da "Passaneto" SN, composto da quattro vani e locale sottotetto al piano primo con annessa terrazza a livello;*

b) *Locale deposito sito in Comune di Francofonte, C.da "Passaneto" SN, di metri quadrati catastali 27, posto al piano terra, ubicato all'interno della particella 330 del foglio 7;*

il tutto censito in N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio 7, particella 280, sub:

- 2, Contrada Passaneto SN, Piano T1, Cat. A/3, Cl 3, vani 6;*
- 1, Contrada Passaneto SN, Piano T, Cat. C/2, Cl 3, mq 27;*

c)- *Tratto di terreno sito nel Comune di Francofonte, C.da "Passaneto", esteso catastalmente are 65, e centiare 85, confinante con altra proprietà Gallo Maria, con proprietà Nani, con proprietà Trapani e altri,*

il tutto censito in NCT del Comune di Francofonte al foglio 7, particelle:

- 327, agrumeto, classe 2, ha 00.40.49;*
- 330, fu da accert, ha 00.16.93;*
- 331, agrumeto, classe 2, ha 00.08.43;*

il tutto con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti o proprietà condominiali, diritti, frutti ed usufrutti, patti, servitù attive e di quelle



passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 08/05/2023 la Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima dell'immobile pignorato di cui all'esecuzione immobiliare n. 221/2022 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato CTU dichiarò in data 12/05/2023 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

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

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 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. **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 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 specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero



dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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 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;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di



superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza



di liquidazione di spese e compensi;

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

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

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1 - Controlli effettuati

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

1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati e Terreni, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali storiche, all'esame delle planimetrie depositate al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni



esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente;

2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa e Noto – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;

3) – Regione Siciliana Assessorato Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Siracusa, per ivi provvedere alla ricerca di eventuali consensi all'uso e/o attingimenti pozzi ad uso irriguo;

4) – Comune di Francofonte – Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla richiesta e ritiro di pratiche urbanistiche, nonché del certificato di destinazione urbanistica;

5) – Ha verificato la relazione ipo-catastale sostitutiva della certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento, redatta dal Dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza con studio in Largo B. Andreatta n. 20 Cosenza, il quale ha riscontrato correttamente l'esatta corrispondenza dei beni pignorati depositati in atti dal creditore precedente.

6) – Archivio Notarile di Siracusa per richiedere copia atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento.

2- Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. come concordato con il custode Avv. Maria Coco, previo avviso alla parte esecutata a mezzo raccomandata, si recò sui luoghi di perizia in data 09/06/2023; ivi era presente il custode Avv. Maria Coco e l'esecutata sig.ra OMISSIS la quale consentiva l'accesso al fabbricato e di eseguire le operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiva rilievi e misure prendendo appunti in separati fogli ed effettuava un'ampia documentazione fotografica.



TRATTAZIONE DEI QUESITI

3.1 - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Ubicati nel territorio del Comune di Francofonte in c.da “Passaneto” a nord ovest del Comune, ricadono in zona ad alta vocazione agricola; risultano facilmente raggiungibili attraverso la strada Reg.le n. 1 “Via del Re” dalla quale vi si accede.

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un uno stacco di terreno per complessivi Ha 0.65.85 e da un solo corpo di fabbrica p.lla 280 diviso in due subalterni sub. 1 e sub. 2

Il terreno p.lla 330 di fatto descrive l’area di pertinenza del fabbricato, la p.lla 331 in parte rappresenta la stradella di accesso al fabbricato ed in parte è inglobata nell’agrumeto p.lla 327 oggetto di pignoramento.

Gli immobili pignorati in uno confinano a sud con la strada Reg.le n. 1 via Del Re dalla quale si ha l’accesso, ad est con la p.lla 381 di altra ditta, ad ovest con fabbricato e terreno di proprietà terzi, a nord con la p.lla 325 di altra ditta; sono riportati in catasto con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FRANCOFONTE								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
7	280	1	-	C/2	3	27 mq.	Totale 34 mq.	€101,79
Indirizzo: Contrada Passaneto N. SN - Piano T.								
Intestati:								
1- OMISSIS			Proprietà					

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FRANCOFONTE								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
7	280	2	-	A/3	3	6 vani	Totale 132 mq. Totale escluse aree scoperte 121 mq.	€526,79



Indirizzo: Contrada Passaneto N. SN - Piano T.1.
Intestati: 1- OMISSIS Proprietà

CATASTO TERRENI COMUNE DI FRANCOFONTE										
fg	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Ded	Reddito	
									Dominic.	Agrario
7	327	--	Agrumeto	2	-	40	49	D1	€ 204,93	€ 64,83
7	330	--	FU da acc	1	-	16	93		-----	-----
7	331	--	Agrumeto	2	-	08	43	D1	€ 42,67	€ 13,50

Intestati: 1- OMISSIS Proprietà 1000/1000
--

Al sopralluogo è stata rilevata una piscina interrata, una tettoia e due corpi di fabbrica non censiti in catasto, quest’ultimi saranno di seguito meglio specificati.

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dalla comparazione degli elementi riportati nell’atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato l’esatta rispondenza delle particelle pignorate in capo all’esecutata. Il C.T.U. ha rilevato una anomalia (probabile refuso), individuata al punto “b” dell’atto di pignoramento dove il locale deposito pignorato di mq. 27 viene indicato ed ubicato all’interno della p.lla 330 e successivamente quale sub. 1 della p.lla 280; dal confronto dello stato dei luoghi con gli atti presenti in catasto lo scrivente ha riscontrato che:

- il locale magazzino, Foglio 7 p.lla 280 sub. 1 Cat. C/2 di fatto è il soggiorno del fabbricato identificato con la p.lla 280 sub. 2;
- un locale realizzato in adiacenza al corpo di fabbrica principale p.lla 280 sub. 2 non risulta denunciata in catasto;



- la piscina con annessa tettoia foglio 7 del Comune di Francofonte realizzati nella p.lla 330, nonché un locale deposito attrezzi esistente nella p.lla 327 non risultano denunciati in catasto.

Per le citate difformità, al fine di regolarizzare in catasto l'immobile pignorato, consegue eseguire con la rituale pratica "Docfa" una fusione e cambio destinazione d'uso tra le due suddette unità (sub. 1 e 2) rappresentando con una nuova planimetria la giusta destinazione dell'immobile p.lla 280. Il costo per tale adempimento, comprensivo delle spese amministrative e tecniche, ammonta ad € 600,00 oltre oneri previsti per legge.

In merito a regolarizzare gli immobili non riportati in catasto e rilevati in sede di sopralluogo si rimanda il riscontro al successivo capitolo "4.VII".

3.III – formazione dei lotti

Il conseguimento naturale dello stato dei luoghi, fabbricato con terreno di pertinenza con adiacente piccolo appezzamento di agrumeto (circa mq. 5.000), con unico accesso dalla strada Reg.le n. 1 Via Del Re, costituiscono nell'insieme reciprocamente una sola unità funzionale.

Tutto ciò fa protendere al sottoscritto C.T.U. di istituire un unico lotto allo scopo di rendere gli immobili capaci di soddisfare le massime condizioni di commerciabilità possibili. Si riferisce che il solo agrumeto p.lle 327 e 331 in quanto di piccola estensione non consente ad eventuali acquirenti la possibilità di produrre reddito sufficiente. Pertanto il lotto è rappresentato dalle p.lle 280, 330, 331 e 327 del foglio 7 del Comune di Francofonte. Confina a sud con la predetta Via Del Re dalla quale ha l'accesso, ad est con terreno di altra ditta p.lla 381 a nord con terreno p.lla 325 ed a ovest con fabbricato p.lla 408 e terreno p.lla 328.



4.1 – individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto dell’esecuzione ricade in zona a vocazione agrumicola, in c.da “Passaneto”, ubicato a circa km. 2+500 a nord-ovest del Comune di Francofonte prospiciente la strada Regionale N. 1 denominata Via Del Re dalla quale ha l’accesso; è definito in un lotto di terreno in cui insistono:

- un fabbricato per civile abitazione a piano terra e primo;
- un corpo adiacente al precedente citato a solo piano terra ad uso locale di sgombero;
- un deposito attrezzi;
- una tettoia;
- una piscina;
- terreno con destinazione colturale agrumeto.

Dei beni suddetti risultano censiti presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa Uffici del Territorio solo gli immobili come di seguito specificato:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FRANCOFONTE								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
7	280	1	-	C/2	3	27 mq.	Totale 34 mq.	€101,79
Indirizzo: Contrada Passaneto N. SN - Piano T.								
Intestati:								
1- OMISSIS			Proprietà					

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FRANCOFONTE								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
7	280	2	-	A/3	3	6 vani	Totale 132 mq. Totale escluse aree scoperte 121 mq.	€526,79
Indirizzo: Contrada Passaneto N. SN - Piano T.1.								



Intestati:

1- OMISSIS Proprietà

CATASTO TERRENI COMUNE DI FRANCOFONTE

fg	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Ded	Reddito	
									Dominic.	Agrario
7	327	--	Agrumeto	2	-	40	49	D1	€ 204,93	€ 64,83
7	330	--	FU da acc	1	-	16	93		-----	-----
7	331	--	Agrumeto	2	-	08	43	D1	€ 42,67	€ 13,50

Intestati:

1- OMISSIS Proprietà 1000/1000

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

latitudine nord 37°13'49.11'' - longitudine est 14°51'26.61''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Vengono di seguito descritti tutti gli immobili rilevati in sede di sopralluogo, trattasi di fabbricati con terreno di pertinenza, tettoia, piscina ed un piccolo stacco di terra ubicato in adiacenza a nord del fabbricato principale.

- P.lla 280 sub. 1 e 2 Trattasi di un corpo di fabbrica a piano terra e primo con una superficie coperta di circa mq. 165 adibito ad abitazione dalla esecutata sig.ra Gallo Maria. Il piano terra nello specifico è composto da ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, W.C., lavanderia e veranda. Il collegamento verticale tra i due piani avviene per mezzo di una scala esterna ubicata nella veranda. Il piano primo comprende il sottotetto e terrazza calpestabile.



Caratteristiche tecniche costruttive:*Strutture:*

- Struttura verticale in CLS armato;
- Solai in latero cemento;
- Scala in muratura e c.a. rivestita in marmo;
- Copertura a tetto con travi e tegole.

Rifiniture P.T.:

- Porta di accesso al fabbricato in metallo;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato e persiane in ferro;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica;
- Rivestimento del Bagno in ceramica per un'altezza di circa m. 2,00;
- Pareti con intonaco cementizio e pittura a tinte tenui.

Impianti:

- L'approvvigionamento idrico avviene da trivella privata;
- Lo smaltimento delle acque nere con scarico in fossa IMHOFF;
- Allaccio luce alla rete Nazionale;

Il Piano primo è costituito da sottotetto non abitabile rimasto allo stato rustico con le pareti mancanti di intonaco e pavimentazione in cls, la piccola terrazza adiacente presenta i muretti parapetto laterali ed uno strato dotato di impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

L'appartamento costruito circa nell'anno 2000, presenta gli ambienti ben organizzati, con forma e dimensioni razionali, ben disimpegnati e soleggiati liberi dai quattro lati. L'immobile si può definire complessivamente di buona qualità in quanto costruito e realizzato in modo accurato. Internamente presenta uno stato conservativo generale buono; lo scrivente ha rilevato lievi tracce di umidità da



condensa nel corridoio e da infiltrazione nel soggiorno, quest'ultima dovuta alla vetusta coibentazione della parte di copertura a terrazzo. I prospetti esterni presentano parziali tratti di umidità di risalita.

- P.lla 330

Tettoia e piscina – Trattasi di area di pertinenza in cui insistono una piscina interrata di circa mq. 65 ed una tettoia di circa mq. 60 con struttura verticale in ferro e copertura a tetto in lastre di lamierino zincato.

- Immobile non censito - In adiacenza lungo il lato est del corpo principale sopradescritto p.lla 280, ricadente nella p.lla 330 è stato concepito un locale di sgombero a P.T. di circa mq. 135, con struttura in muratura e ferro e copertura a tetto in lastre di termocopertura, presenta ampia vetrata sul prospetto principale e pavimentazione con marmette di cemento. Detto immobile non censito in catasto verrà trattato al successivo punto 4.VI.

- Immobile non censito- Trattasi di immobile non riportato in catasto, il quale insiste nella p.lla 327, utilizzato a deposito attrezzi al solo piano terra comprende una superficie coperta di circa mq. 65. E' costituito da una struttura in parte con pareti in muratura di blocchi calcarei e copertura a tetto con lastre di eternit, ed in parte da pareti e copertura a tetto in lastre di lamierino zincato. L'altezza è compresa tra m. 3.00 e m. 3,80. L'accesso carrabile è rappresentato da un portone in ferro di vecchia fattura, la pavimentazione è in conglomerato cementizio. Detto immobile verrà trattato al successivo punto 4.VI.

Terreno

Di complessivi Ha. 0.48.92 è rappresentato da due strisce di terreno p.lle 331 e 327, di forma rettangolare rappresenta qualità colturale agrumeto, di fatto la p.lla 331 che si diparte dalla strada Reg.le N. 1 Via Del Re per una lunghezza di circa



m. 60 rappresenta la stradella di accesso agli immobili sopradescritti, successivamente in uno con la p.lla 327 descrive il terreno pignorato.

L'agrumeto si presenta in uno stato di abbandono con alberi sparsi integrati da vegetazione spontanea ed alberi di diverse qualità colturali, pini, ulivi, alberi da frutto. Il terreno usufruisce dell'acqua proveniente dal pozzo trivellato ubicato nella p.lla 328. Per la regolarità del pozzo trivellato il Genio Civile di Siracusa comunica che dall'esito delle ricerche in contrada Passaneto nel Comune di Francofonte in testa alla sig.ra Gallo Maria ha riscontrato una denuncia di pozzo ubicato al foglio 7 p.lla 279 codice pratica 334/Fr. Tale pratica non è stata possibile consultarla in quanto secondo quanto dichiarato dal Genio Civile di Siracusa il cartaceo è illeggibile.

Nessun vincolo di edilizia convenzionata risulta per gli immobili *de quo*.

4.III - Stato di possesso dei beni

Considerato che nessun riscontro è pervenuto allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa in merito alla richiesta di eventuali contratti di affitto in essere per gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto può asserire che il compendio immobiliare in questione risulta utilizzato dalla debitrice esecutata.

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

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

vedasi certificazione Notarile allegata.

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

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

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



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

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*
- *vedasi certificazione Notarile allegata.*

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

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

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Viene di seguito specificato lo stato urbanistico dei fabbricati oggetto di esecuzione e dei fabbricati rilevati.

- P.lla 280 sub. 1 e 2 fabbricato per civile abitazione: realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia N. 26/1999 rilasciata il 01/04/1999;
- Concessione Edilizia (variante) N. 80 del 26/10/1999;
- Certificato di abitabilità/agibilità del 09/11/2000.

Per la tettoia di circa mq. 60 adiacente alla piscina ricadente nella p.lla 330 non risulta alcuna riscontro di pratica edilizia al Comune di Francofonte, quindi si desume abusivo e costruito senza alcuna autorizzazione.

- Per il fabbricato utilizzato a locale di sgombero ricadente nella p.lla 330, adiacente sul lato est al corpo principale nessuna pratica edilizia è stata riscontrata al Comune di Francofonte quindi si desume abusivo e costruito senza alcuna autorizzazione.



- della stessa tipologia il fabbricato ad uso deposito attrezzi, che insiste nella p.lla 327; nessuna pratica edilizia è stata riscontrata al Comune di Francofonte quindi si desume abusivo e costruito senza alcuna autorizzazione.

Destinazione urbanistica - I terreni del foglio di mappa n.7 p.lle 330 e 331 secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Francofonte, ricadono in zona "E"- agricola, si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

Fabbricato P.lla 280 sub. 1 e sub. 2

Dal confronto dello stato dei luoghi con la suddetta Concessione Edilizia N. 80/1999, si individua una difformità nella destinazione d'uso del deposito attrezzi agricoli (p.lla 280 sub. 1) autorizzato con la suddetta Concessione che di fatto è il soggiorno dell'unità abitativa. Tale variazione è stata effettuata in assenza di evidenti opere edilizie.

Ulteriore criticità è dovuta alla ubicazione di alcune aperture esterne dell'immobile ubicate in modo diverso di come siano stati autorizzati con la predetta C.E. N. 80/99.

Il cambio di destinazione d'uso, realizzato senza opere evidenti, non necessita di concessione edilizia nel caso in cui non si sostanzi in un mutamento urbanistico - edilizio e pertanto non sconvolga l'assetto dell'area in cui è ricaduto l'intervento edilizio come nel presente caso.

E' questo il principio confermato dal T.A.R. Lazio di Roma con la sentenza 24 maggio 2011, n. 4622. In realtà si tratta di un orientamento ormai consolidato in giurisprudenza in base al quale il mutamento di destinazione d'uso realizzato senza opere sia attività ormai da ritenersi libera (cfr. ad esempio TAR Lazio, sez. II, 7.10.2005, n. 8002 e TAR Abruzzo, sede l'Aquila, 2 aprile 2009, n. 236). In merito si esprime il Consiglio di Stato.



Consiglio di Stato: i mutamenti di destinazione senza opere edilizie relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi non richiedono il titolo autorizzatorio edilizio. La giurisprudenza sembra, quindi, soffermarsi, per tracciare il confine tra attività libera e attività soggetta a titolo abilitativo, sulla eventuale compromissione del territorio dove sia stato compiuto il mutamento d'uso dell'immobile senza opere e all'interno di un'unità immobiliari non superiori a mc 700 come nel presente caso.

Tettoia

La tettoia di circa mq. 60 come suddetto, risulta abusiva e costruita senza alcuna autorizzazione. Viste le norme ed il regolamento urbanistico del Comune di Francofonte la tettoia in assenza di muri perimetrali non acquisisce una cubatura pertanto non è soggetta all'obbligo di acquisire un permesso di costruire, quindi le difformità sopra riportate riferite sia all'immobile ad uso civile abitazione che alla tettoia saranno regolarizzate con la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). La stessa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro, nel presente caso la sanzione viene stabilita nell'importo minimo di € 516,00 non incidendo la difformità al prospetto definita nello spostamento delle finestre nel valore venale dell'immobile, parimenti la tettoia anche se copre una superficie di mq. 60 per la tipologia costruttiva e vetustà non incide sul valore venale dell'immobile.

Oltre alla sanzione, ulteriori costi si prevedono per spese di segreteria e bolli pari ad euro 150,00 ed €600,00 oltre oneri previsti per legge per competenze tecniche necessarie alla presentazione della richiesta al Comune.



Pertanto la spesa complessiva per sanare la difformità urbanistica della p.lla 280 è pari ad €1.266,00 oltre oneri previsti per legge.

- Ai superiori costi si associano le spese per regolarizzare la planimetria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto con la rituale pratica Docfa i cui costi ammontano ad €600,00 oltre oneri previsti per legge.

Per legittimare in catasto la piscina con relativa tettoia ricadenti nella p.lla 330 si dovrà procedere mediante rilievo con la procedura "Pregeo" per l'introduzione in mappa e con la procedura "Docfa" per la denuncia al N.C.E.U., i cui costi complessivi si calcolano in €2.500,00 oltre oneri previsti per legge.

-Immobile non censito e abusivo (ricadente nella p.lla 330)

L'immobile in esame, ubicato in adiacenza al fabbricato particella 280 di cui non risulta alcuna richiesta edilizia, comprende una superficie coperta di circa mq. 135 ed un volume pari a circa mc 395, ricade in zona agricola "E" del P.R.G. del Comune di Francofonte. Dai parametri edilizi del Comune per la possibilità edificatoria pari a mc 0.03/mq., il fabbricato in esame eseguito in totale difformità e inapplicabilità delle norme di cui d.p.r. n. 380/2001 allo stato attuale è da considerare insanabile e dunque da demolire.

Esaminato lo stato di fatto, i materiali utilizzati, la tipologia costruttiva, tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti, si stima per la demolizione (circa mq. 135) complessivamente un costo nell'ordine di €3.500,00.

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

-Immobile non censito e abusivo (ricadente nella p.lla 327)

L'immobile in esame, ubicato nella p.lla 327 (agrumeto) è stato realizzato per deposito di attrezzi agricoli e come per il precedente descritto non risulta alcuna



richiesta edilizia, comprende una superficie coperta di circa mq. 65 ed un volume pari a circa mc 215, ricade in zona agricola "E" del P.R.G. del Comune di Francofonte. Dai parametri edilizi del Comune per la possibilità edificatoria pari a mc 0.03/mq., il fabbricato in esame eseguito in totale difformità e inapplicabilità delle norme di cui d.p.r. n. 380/2001 allo stato attuale è da considerare insanabile e dunque da demolire.

Esaminato lo stato di fatto, i materiali utilizzati, la tipologia costruttiva, tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti, si stima per la demolizione (circa mq. 65) complessivamente un costo nell'ordine di €1.200,00

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

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità abitativa (p.lla 280 sub. 2) non risulta alcuna certificazione energetica. Per i motivi descritti nei precedenti paragrafi, il locale magazzino Foglio 7 p.lla 280 sub 1 Cat. C/2 di fatto è il soggiorno del fabbricato identificato con la p.lla 280 sub. 2. Occorre al fine di regolarizzare in catasto l'immobile pignorato eseguire con la rituale pratica "Docfa" una fusione e cambio destinazione d'uso tra le due suddette unità (sub. 1 e 2) rappresentando con una nuova planimetria la giusta destinazione dell'immobile p.lla 280. Solo dopo aver effettuato la sopra citata variazione e regolarizzazione si potrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4.IX - Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale degli immobili sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di



vendita dei fabbricati che può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda mq	Coefficiente	Sup. comm.
P.lla 280			
Piano terra			
Vani principali	138,20	100%	138,20
Veranda	27,40	60%	16,44
Camminamenti mq 1260	-----	-----	-----
di cui :	25,00	30%	7,50
	1.235,00	10%	123,50
Tettoia	57,68	10%	5,77
Piano Primo			
Sottotetto	35,40	10%	3,54
Terrazza	53,29	10%	5,33
Somma la Superficie commerciale			mq 300,28
		arrot.	mq 300,00

Nel procedere alla stima dell'agrumeto p.lle 330 e 331 il C.T.U. a seguito di verifica sui luoghi e riscontro con l'estratto di mappa, ha preso in considerazione i dati metrici delle due particelle riportati sulle visure catastali che complessivamente sommano Ha. 0.48.92

- Criteri di stima utilizzati

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

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

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico sia per il fabbricato che per il terreno ha ritenuto di utilizzare quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione come nel presente caso, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del



contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale del fabbricato tenendo conto dello stato dell'arte viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, per la stima del terreno l'unità di consistenza riferita all'ettaro viene moltiplicata per il valore accertato.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

- Nel procedere alla stima dei fabbricati, il C.T.U. ha preso in considerazione:

(a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";

(b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato degli immobili, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");

(c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Francofonte zona "R1/Extraurbana/Zone Rurali per il rispettivo segmento di mercato;

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

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



Nel procedere alla stima del terreno il tecnico ha preso in considerazione

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



- (f) specificatamente per il valore del terreno p.lle 330 e 331, si è tenuto conto della esigua superficie tale da non produrre un reddito sufficiente, dello stato di abbandono, della possibilità di attingimento da trivella.

Valore unitario per metro quadro, ettaro e valore complessivo

Sulla scorta delle risultanze sopra evidenziate, considerate le specificità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la piscina per il fabbricato e lo stato dell'arte del terreno, il più probabile valore di mercato per il fabbricato e terreno pignorati viene così attribuito:

- Fabbricato - €550/mq.;
- Terreno - €Ha. 22.000,00

Procedendo dalle valutazioni *ut supra* riferiti all'unità di consistenza si ottengono i seguenti valori per gli immobili *de quo*:

- Fabbricato mq. 300,00 x €mq. 550,00 =	€ 165.000,00
- Terreno particelle 330 e 331 Ha. 0.48.90 x €Ha. 22.000,00 =	€ <u>10.758,00</u>
SOMMANO	€ 175.758,00

- Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale:

Per procedura Urbanistica (SCIA)	€ 1.266,00
Per demolizione locale di sgombero	€ 3.500,00
Per demolizione locale deposito attrezzi	€ 1.200,00
Per procedura "Docfa" (fusione p.lla 280 sub. 1 e 2)	€ 600,00
Per denuncia piscina e tettoia (pratica Pregeo e Docfa)	€ <u>2.500,00</u>
Sommano le spese stimate	€ 9.066,00

Valore finale dei beni pignorati, al netto delle spese stimate

€175.758,00 - €9.066,00 = **€ 166.692,00**

diconsi euro centosessantaseimilaseicentonovantuemila/00



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

Trattandosi di terreni agricoli non si ritiene di attribuire alcun valore all'area proveniente dalla demolizione dei fabbricati, in quanto di modesta superficie (circa mq. 200), pertanto tale quesito non ha alcuna risposta.

- Valore locativo dell'immobile – congruità della locazione:

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate l'esperto stimatore ha evidenziato che i valori del canone locativo per la zona in cui risulta ubicato l'immobile *de quo* variano tra i 1,00 ed 1,50 €/mq. x mese da cui è possibile estrapolare il valore locativo medio pari a 1,25 €/mq. x mese; moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile pari a 300,00 mq. si ottiene il valore locativo medio per l'immobile in oggetto pari a 375,00 €/mese e di conseguenza 4.500,00 €/anno. Lo scrivente, infine, confrontando i valori sopra riportati con i risultati di ricerche di mercato effettuate nella zona d'interesse ha potuto stimare per l'immobile pignorato il seguente valore locativo: **400,00 €/mese** oppure **4.800,00 €/anno**.

In merito ai terreni considerato che il valore locativo presente è nullo, in quanto nessun contratto è risultato in essere all'Agenzia delle Entrate, il C.T.U. dovendo stabilire un congruo canone di locazione per il fondo agricolo, in proposito richiama un recente pronunciamento con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Considerato che non ci



si trova in tale ambito, il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni destinati ad agrumeto, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie, e produttività del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad € 1.000,00/Ha.

Quindi il canone di locazione annuo dovuto per i terreni destinati ad agrumeto di cui al lotto unico viene stabilito in:

$$\text{Ha. } 0.48.92 \times \text{€Ha. } 1.000,00 = \text{€ } 489,20 \text{ in C.T. } \text{€}490,00$$

diconsi euro quattrocentonovanta/00 annui.

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

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

4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta in quanto il bene pignorato è nella sua interezza.

ALLEGATI

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

- ▣ Verbale di sopralluogo;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 24 istantanee.
- ▣ Planimetrie catastali, Estratto di Mappa e Visure Catastali storiche;
- ▣ Bozza planimetria aggiornata;
- ▣ Copia Relazione Notarile;
- ▣ Certificato di destinazione urbanistica;
- ▣ Copia atto di provenienza dei beni pignorati;
- ▣ Istanza e relativa risposta all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ed all'Agenzia delle Entrate di Siracusa;
- ▣ Concessione Edilizia n. 26/1999 ed elaborato;



- ▣ Concessione Edilizia N. 80 del 26/10/1999 e relativo elaborato;
- ▣ Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

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

Siracusa, 15 Novembre 2023

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

