



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 186/2003 R.G.ES.  
CREDITORE PROCEDENTE - [REDACTED]  
DEBITORE - [REDACTED]

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

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

*Ronco Girolamo Aleandro, 26  
96017 - Noto (SR)  
Cell.3297131267  
Email: [fabioitaliano@gmail.com](mailto:fabioitaliano@gmail.com)  
PEC: [f.italia@conafpec.it](mailto:f.italia@conafpec.it)*

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**GIUDICE DEL PROCEDIMENTO**

*Dott.ssa Romeo Alessia*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## INDICE.

Premessa	4
Controllo documentazione ipotecaria e Catastale	8
Operazioni Peritali	9
Svolgimento dell'incarico – Risposta ai Quesiti	10
Risposta al quesito 3	10
I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	10
II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione	11
III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.150/1942	13
Risposta al quesito 4	
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 coord. G.P.S. dei beni medesimi	
Lotto n.1	15
Lotto n.2	32
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni	
Lotto n.1	15
Lotto n.2	32
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	
Lotto n.1	19
Lotto n.2	32
IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servizi pubbliche).	
Lotto n.1	19
Lotto n.2	33
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	
Lotto n.1	19
Lotto n.2	33
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	
Lotto n.1	20

	Lotto n.2.....	33
VII.	<i>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</i>	21
	Lotto n.1.....	21
	Lotto n.2.....	34
VIII.	<i>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 m. quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi fatto salvo quanto disposto dal comma 3 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose</i>	21
	Lotto n.1.....	21
	Lotto n.2.....	34
IX.	<i>la valutazione dei beni indicando distintamente:</i>	
	<i>i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;</i>	
	<i>ii. i criteri di stima utilizzati;</i>	
	<i>iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;</i>	
	<i>iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;</i>	
	<i>v. l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;</i>	
	<i>vi. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;</i>	
	<i>vii. nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni</i>	
	Lotto n.1.....	22
	Lotto n.2.....	34
	Prospetto di sintesi.....	37
	Conclusioni.....	37
	Allegati.....	38

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DAL GIUDICE ROMEO ALESSIA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2003

#### PREMESSA.

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Fabio Italia, libero professionista con studio in Noto, in Ronco Girolamo Aleandro n°26, regolarmente iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Siracusa al n° 394, nominato C.T.U. dal giudice Dott.ssa Romeo Alessia, nella procedura di Esecuzione Immobiliare, iscritta al n°186/2003 del R.G., promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] riceveva incarico di redigere la relazione di perizia tecnica riguardante la stima degli immobili oggetti di pignoramento, al fine di determinare il prezzo base di vendita.

Il giorno 22/07/2019, presso i locali del Tribunale di Siracusa - Sezione Esecuzione Immobiliare -, avanti al funzionario Maria C. Gennaro, a seguito del decreto di nomina, emesso in data 12/07/2019 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Romeo Alessia, il sottoscritto C.T.U., veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare; il sottoscritto, accettava l'incarico e prestava il giuramento pronunziando la formula di rito.

Il Giudice dell'esecuzione fissava il termine per il deposito telematico della relazione peritale sino a 30 giorni prima della prossima udienza, fissata per il giorno 30/01/2020, prorogato di 180 giorni, giusta richiesta di proroga depositata dal sottoscritto in data 28/12/2019 e udienza rinviata in data 17/09/2020, autorizzando inoltre l'esperto ad accedere al fascicolo telematico di parte, agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

Al sottoscritto CTU, in qualità di tecnico stimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI**, alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. **PROVVEDA:**

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla Legge 1.122/1989 e alla Legge 1.1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via., numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
  - i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente
    - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
    - atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura;
    - altri pesi e limitazioni d'uso, esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc... anche derivanti da regolamenti condominiali;
  - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;
    - iscrizioni di ipoteche;

- trascrizioni di pignoramenti;
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (ex. spese condominiali ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di Agibilità o Abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- VII. *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*
- VIII. *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a del d. lgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136 comma I lettere b) e c) del d lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m. quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse,*

parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi fatto salvo quanto disposto dal comma 3 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

- IX. la valutazione dei beni indicando distintamente;
- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - ii. i criteri di stima utilizzati;
  - iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
  - iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;
  - v. l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  - vi. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - vii. nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore 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;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
- a. verbale di sopralluogo;
  - b. almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
  - c. planimetria del bene;
  - d. visure catastali relative al bene;
  - e. copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
  - f. copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
  - g. copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
  - h. copia dell'atto di provenienza del bene;
  - i. copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
  - j. visure catastali storiche;
6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro

quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi 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, allegando prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

### CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

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

Dallo studio dei fascicoli di parte, ed in particolar modo dalla certificazione notarile agli atti, redatta dalla Dott.ssa Maria Fausta Costanza, si rileva che l'immobile oggetto di Pignoramento, "Fondo rustico e caseggiati sito in territorio di Portopalo di Capo Passero - C/da Cuffaro esteso ettari 3.78.64 distinto nel N.C.T. al foglio 40 p.lle 56-61-67-869-870-871-899-1206-1186", Pignorato a favore del [REDACTED] in danno di [REDACTED]

[REDACTED] è di [REDACTED] in, giusto atto di vendita in Notar Barbaro Las Casas da [REDACTED] e trascritto a Siracusa il 30/03/1989 ai nn.5746/4533 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. allegato n.8), alla quale era pervenuto in forza di successione legittima da [REDACTED] giusta denuncia di successione n.497 vol. 202 trascritta a Siracusa il 21/03/1983 ai nn. 7858/6688.

Inoltre, dalla lettura della Certificazione Notarile e dall'ispezione Ipotecaria eseguita in data 26/07/2019 non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- **Ipoteca Giudiziale** di lire 185.000.000,00 iscritta il 17/02/1999 ai nn. 2184/308 a favore della Banca Popolare di Novara Società Cooperativa a.r.l.;

- **Ipoteca Giudiziale** di lire 205.000.000,00 iscritta il 29/03/2002 ai nn. 5491/727 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.;

- **Pignoramento** trascritto il 04/08/2003 ai nn. 13950/10382 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.

#### OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., e dopo aver acquisito parte della documentazione presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sede di Siracusa, l'Agenzia delle Entrate, sede di Noto, il Genio Civile di Siracusa, ha dato inizio alle operazioni peritali, fissando il sopralluogo per il giorno 01/08/2019, alle ore 09:00 direttamente presso gli immobili oggetto di pignoramento, ed esattamente presso il fondo sito in C/da Cuffara, tenere di Portopalo di Capo Passero (SR), individuato nel N.C.T. al foglio di mappa 40 p.lle 56-61-67-869-870-871-899-1206-1186; in particolare, con lettera PEC inviata in data 23/07/2019 all'Avvocato dei Creditori Procedenti, Avv. Antonio Schiavone e Avv. Antonio Rabossi di Milano, al Custode Giudiziario Avv. Carmelo Tardonato e al Debitore esecutato domiciliato presso l'Avv. Ciancio Antonio, è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali. (cfr. allegato n.1).

Il giorno stabilito, lo scrivente, si è recato nei luoghi oggetto di pignoramento; all'appuntamento è pervenuto il sig.

██████████ per conto della parte debitrice, l'Avv. Carmelo Tardonato in qualità di Custode Giudiziario ed il sig.

██████████ possessore del fondo in qualità di Affittuario.

Lo scrivente procedeva quindi ad una dettagliata ricognizione degli immobili e dei terreni, accompagnato costantemente dal ██████████ e dal Custode Giudiziario Avv. Carmelo Tardonato, prendendo annotazioni in separati fogli di ogni elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato.

Dopo aver proceduto a tutte le verifiche ritenute al momento necessarie e possibili, al fine di descrivere i beni oggetto di stima, controllarne lo stato di fatto, la consistenza ed eseguito infine un rilievo fotografico e metrico dimensionale, lo

scrivente chiudeva le operazioni peritali alle ore 12:30; al termine veniva compilato il Verbale di Sopralluogo, sottoscritto regolarmente dal CTU e dal [redacted] dal Possessore del fondo [redacted] anch'esso presente durante le operazioni peritali e dall'Avv. Tardonato Carmelo (cfr. allegato n.2).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte durante il sopralluogo, e dalla documentazione acquisita presso L'Agenzia del Territorio di Siracusa, l'Archivio Notarile di Siracusa, l'ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero, l'Agenzia delle Entrate sede di Noto, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, assunti tutti gli elementi per l'espletamento del mandato, il sottoscritto CTU, ha elaborato la presente relazione tecnica di stima.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - RISPOSTA AI QUESITI**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

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

Gli immobili da stimare, elencati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono interamente ubicati in provincia di Siracusa, ed esattamente nel Comune di Portopalo di Capo Passero in C/da Cuffara, come meglio appresso specificato:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
					(M <sup>2</sup> ) HA ARE CA	DOMINICALE €	AGRARIO €
Portopalo di Capo P.	40	56 (soppressa)	Seminativo	4	00.70.70	12.78	5.11
Portopalo di Capo P.	40	61 (soppressa)	Seminativo	4	00.56.80	10.27	4.11
Portopalo di Capo P.	40	67 (soppressa)	Incolto	/	00.13.65	0.00	0.00
Portopalo di Capo P.	40	869 (soppressa)	Seminativo	4	00.36.60	6.62	2.65
Portopalo di Capo P.	40	870 (soppressa)	Seminativo	4	00.14.90	2.57	1.03
Portopalo di Capo P.	40	871 (soppressa)	Seminativo	4	01.21.60	66.56	26.63
Portopalo di Capo P.	40	899 (soppressa)	Seminativo	4	00.58.30	10.54	4.22
Portopalo di Capo P.	40	1206	Seminativo	4	00.03.79	0.69	0.27
Portopalo di Capo P.	40	1186	seminativo	4	00.02.30	0.42	0.17

L'intero compendio da stimare ha una superficie Catastale di ettari 3.78.64.

Per raggiungere il fondo Pignorato, si percorre la SP19 in direzione Pachino sino all'intersezione sulla destra con Strada C/da Triona SP85; dopo circa 2.1 km si procede su strada Pianetti SP6 per circa 5.3 km. Alla rotonda successiva si percorre la SP8 in direzione C/da Fondo Pisana, percorrendola per circa 850 metri giungendo sulla sinistra allo svincolo di C/da Cuffara. Percorrendo quest'ultima in direzione mare si giunge a destinazione.

#### Confini Catastali

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, si fa riferimento agli Estratti di Mappa in allegato (cfr. Allegato n. 5), ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso.

#### CONFINI - LOTTO 1

- Nord: con le p.lle 1442-607 dello stesso foglio di mappa 40;
- Sud: Trazzera Pozzo della Pipitona.
- Ovest: Strada Cuffara
- Est: con la p.la 69 dello stesso foglio di mappa 40.

#### CONFINI - LOTTO 2

- Nord: con la p.la 2387 dello stesso foglio di mappa 40;
- Sud: con la p.la 27 dello stesso foglio di mappa 40;
- Ovest: con la p.la 1184-26-1185 dello stesso foglio di mappa 40;
- Est: con la p.la 411-412 dello stesso foglio di mappa 40.

## **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;***

Dalle Verifiche eseguite si riscontrano le seguenti Conformità e Difformità tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e le risultanze Catastali.

Risultanze catastali rilevate da atto di Pignoramento.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	REDDITO	
					HA ARE CA	DOMINICALE €	AGRARIO €
Portopalo di Capo P.	40	56 (soppressa)	Seminativo	4	00.70.70	12.78	5.11
Portopalo di Capo P.	40	61 (soppressa)	Seminativo	4	00.56.80	10.27	4.11
Portopalo di Capo P.	40	67 (soppressa)	Incolto	/	00.13.65	0.00	0.00
Portopalo di Capo P.	40	869 (soppressa)	Seminativo	4	00.36.60	6.62	2.65
Portopalo di Capo P.	40	870 (soppressa)	Seminativo	4	00.14.90	2.57	1.03
Portopalo di Capo P.	40	871 (soppressa)	Seminativo	4	01.21.60	66.56	26.63
Portopalo di Capo P.	40	899 (soppressa)	Seminativo	4	00.58.30	10.54	4.22
Portopalo di Capo P.	40	1206	Seminativo	4	00.03.79	0.69	0.27
Portopalo di Capo P.	40	1186	seminativo	4	00.02.30	0.42	0.17

Nella tabella di seguito si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente:

Risultanze Catastali riscontrate

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	
Portopalo di Capo P.	40	2363	D/10	/	Euro 2392.00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	
Portopalo di Capo P.	40	2362	D/10	/	Euro 2392.00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	
Portopalo di Capo P.	40	2364	C/2	2 68 mq	Euro 179.73	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	REDDITO	
					HA ARE CA	DOMINICALE €	AGRARIO €
Portopalo di Capo P.	40	2612	Seminativo	4	03.30.00	59.65	23.86
Portopalo di Capo P.	40	2620	Seminativo	4	00.28.25	5.11	2.04
Portopalo di Capo P.	40	2621	Seminativo	4	00.10.00	1.81	0.72
Portopalo di Capo P.	40	1206	Seminativo	4	00.03.79	0.69	0.27
Portopalo di Capo P.	40	1186	seminativo	4	00.02.30	0.42	0.17

Dalle Verifiche eseguite si riscontrano le seguenti Conformità e Difformità tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e le risultanze Catastali.

Conformità.

Si rilevano conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento e le risultanze catastali per gli immobili individuati al

foglio di mappa 40 p.lle 1186 e 1206 (terreno).

Difformità.

1° difformità: le particelle 56-61-67-869-870-871-899 del foglio di mappa 40 in catasto risultano soppresse.

- Le p.lle 56-61-67-869-870-899 risultano essere state soppresse ed unite alla p.lla 871, (variazione del 14/10/2013 protocollo n. SR0102998 in atti dal 15/10/2013 presentato il 14/10/2013 al n. 102998.1/2013) successivamente oggetto di frazionamento (frazionamento del 15/10/2013 protocollo n. SR0102998 in atti dal 15/10/2013 presentato il 14/10/2013). La soppressione della p.lla 871 ha originato i seguenti immobili individuabili al foglio di mappa 40 p.lle 2612 e 2613. Infine la soppressione della p.lla 2613 ha generato le p.lle 2620 e 2621.

2° difformità: Costituzione/Accatastamento fabbricati p.lle 2362-2363-2364.

- All'interno della p.lla 2620 (ex p.lla 67 originaria) è presente un corpo di Fabbricati individuati in Catasto al foglio di mappa 40 p.lle 2362-2363 e 2364 (Costituzione/Accatastamento del 23/11/2009 protocollo n. SR0260908 in atti dal 23/11/2009 - registrazione: costituzione n. 2252.1/2009) anch'essi oggetto di Pignoramento dal momento che ricadente all'interno della p.lla 2620 (ex 67) (cfr. allegato n. 5 mappa storica) ma per altro non indicati nell'Atto di Pignoramento poiché Accatastate successivamente.

3° difformità: errata indicazione in catasto dei dati anagrafici.

- Da un'attenta analisi è possibile evidenziare un errore di registrazione dei dati anagrafici de [REDACTED] per le p.lle 2362-2363 e 2364 del foglio di mappa 40 con riguardo al giorno di nascita registrato come 12/02/1957 anziché 15/02/1957, nonché dell'errata indicazione del codice fiscale [REDACTED] anziché [REDACTED]. Pertanto, per regolarizzare Catastalmente tale difformità, lo scrivente propone la presentazione di un'istanza presso l'Agenzia del Territorio dove si richiede l'allineamento dei dati non conformi.

Infine si fa presente, che le particelle 872-2361(ex 60)-2370-2369 non sono di proprietà di [REDACTED]

**III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla 1.122/1989 e alla 1.1150/1942;**

Lo scrivente, dopo aver compiuto valutazioni legate agli aspetti propri del territorio, del mercato della zona, della morfologia del territorio, dei beni immobili (terreni e fabbricati) oggetto di Esecuzione Immobiliare, ha ritenuto opportuno formare n.2 lotti di vendita di seguito rappresentato;

**LOTTO N.1**

**Fabbricati.**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
Portopalo di Capo P.	40	2363	D/10	/	Euro 2392.00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009
Portopalo di Capo P.	40	2362	D/10	/	Euro 2392.00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009
Portopalo di Capo P.	40	2364	C/2	2 68 mq	Euro 179.73	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009

**Terreni.**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	REDDITO	
					HA ARE CA	DOMINICALE €	AGRARIO€
Portopalo di Capo P.	40	2612	Seminativo	4	03.30.00	59.65	23.86
Portopalo di Capo P.	40	2620	Seminativo	4	00.28.25	5.11	2.04
Portopalo di Capo P.	40	2621	Seminativo	4	00.10.00	1.81	0.72

**LOTTO N.2**

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	REDDITO	
					HA ARE CA	DOMINICALE €	AGRARIO€
Portopalo di Capo P.	40	1206	Seminativo	4	00.03.79	0.69	0.27
Portopalo di Capo P.	40	1186	seminativo	4	00.02.30	0.42	0.17

## LOTTO N.1



### RISPOSTA AL QUESITO N. 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;***

#### *Fabbricati.*

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Portopalo di Capo P. C/da Cuffara	40	2363	D/10	/	Euro 2392,00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	36°39'56.60" N 15°04'49.93" E
Portopalo di Capo P. C/da Cuffara	40	2362	D/10	/	Euro 2392,00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	36°39'57.25" N 15°04'50.43" E
Portopalo di Capo P. C/da Cuffara	40	2364	C/2	2 68 mq	Euro 179,73	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	36°39'57.43" N 15°04'51.46" E



#### *Terreni.*

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )		COORDINATE GPS
					HA	ARE CA	
Portopalo di Capo P.	40	2612	Seminativo	4	03.30.00	36°40'01.60" N 15°04'52.64" E	
Portopalo di Capo P.	40	2620	Seminativo	4	00.28.25	36°39'56.83" N 15°04'52.10" E	
Portopalo di Capo P.	40	2621	Seminativo	4	00.10.00	36°39'56.83" N 15°04'52.10" E	

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

Il fondo in esame, è interamente ubicato nel Comune di Portopalo di Capo Passero in provincia di Siracusa. L'intero fondo è inserito all'interno di un'areale che si presta molto alla coltivazione di piante ortive in serra; tale è la destinazione di coltivazione principale riscontrata dallo scrivente durante il sopralluogo.



La giacitura è pianeggiante, zona altimetrica di pianura essendo praticamente al livello del mare; il terreno si presenta con tessitura di medio impasto, tendente al sabbioso, privo di scheletro, tutti aspetti che conferiscono al fondo le idonee caratteristiche per la coltivazione di primizie e ortaggi.

L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla strada Cuffara che al momento del sopralluogo si trovava in buone condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni.

L'acqua al fondo è assicurata da un pozzo trivellato.

### Terreno Agricolo

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Portopalo di Capo P.	40	2612	Seminativo	4	03.30.00	36°40'01.60" N 15°04'52.64" E
Portopalo di Capo P.	40	2620	Seminativo	4	00.28.25	36°39'56.83" N 15°04'52.10" E
Portopalo di Capo P.	40	2621	Seminativo	4	00.10.00	36°39'56.83" N 15°04'52.10" E

Il fondo agricolo in esame, ha una superficie di ettari 3.68.25 comprensiva di caseggiati Rurali; tale superficie risulta

essere ripartita come segue;

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola Utilizzata (mq)
Seminativo in irriguo	10.000,00 mq
Coltivazione in Serrata	25.000,00 mq
Totale superficie agricola	36.825,00 mq
Fabbricato Rurale circa	440,00
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>37.265,00 mq</b>

L'azienda dispone di una discreta rete viaria, con corsie laterali utilizzate per gli spostamenti.

Le strutture serricole, presenti all'interno del corpo aziendale, hanno tutte la stessa tipologia di costruzione, realizzate con struttura a campate multiple. Sono costruite con strutture in acciaio zingato con caratteristiche dimensionali, larghezza e lunghezza ben definite.

La copertura di falda è realizzata con archi in acciaio zingato e teli in film plastico di durata solitamente pluriennale. Le coperture laterali, sono realizzate anch'esse con film plastico.

Le strutture di moderna concezione, di superficie variabile tra i 2000 e i 3000 mq, sono state realizzate all'incirca intorno all'anno 2000.

L'irrigazione avviene mediante un impianto automatizzato, interrato nel tratto principale, e formato da ali gocciolanti in PVC. Tali ali gocciolanti, sono muniti di gocciolatori disposti a distanza di 30 cm circa, che permettono di avere una ottima bagnatura della superficie coltivata.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato coltivazione di pomodoro in serra e di Angurie var. seedless, quest'ultimi coltivato per la maggior parte della superficie.

Il paesaggio locale è tipico della zona, con la presenza di macchia mediterranea e formazioni vegetali tipiche delle aree a clima mediterraneo, caratterizzate dalla presenza di alberi e arbusti sempreverdi di medie e basse dimensioni.

#### Fabbricati.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	RENDITA	DATI DERIVANTI DA	Coordinate GPS
Portopalo di Capo P. C/da Cuffara	40	2363	D/10	/	Euro 2392.00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	36°39'56.60" N 15°04'49.93" E
Portopalo di Capo P. C/da Cuffara	40	2362	D/10	/	Euro 2392.00	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	36°39'57.25" N 15°04'50.43" E
Portopalo di Capo P. C/da Cuffara	40	2364	C/2	2 68 mq	Euro 179.73	Costituzione del 23/11/2009 protocollo n.SR0260908 in atti dal 23/11/2009 costituzione n.2252.1/2009	36°39'57.43" N 15°04'51.46" E

I fabbricati Rurali identificati al foglio di mappa 40 particella 2362 e 2363, sono stati principalmente realizzati per svolgere funzioni di trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli del fondo stesso.

Il fabbricato individuato al foglio di mappa 40 p.la 2362, come rappresentato nella visura planimetrica allegata alla presente, è formato da tre vani con annessi due servizi igienici posti alle estremità del caseggiato mentre al fabbricato identificato come p.la 2363 si identifica una zona al piano terra destinata a magazzino ed una zona al piano primo, accessibile da una scala esterna, destinata ad abitazione, che al momento del sopralluogo si trovava in pessime condizioni igienico sanitarie e soprattutto in condizioni precarie riguardante la staticità dell'edificio.

Infine, il fabbricato identificato al foglio di mappa 40 p.la 2364, anch'esso in condizioni di degrado, senza la presenza di portefinestre, assume la funzione di magazzino.

Vista la totale assenza di planimetrie quotate, il sottoscritto ha redatto le stesse in funzione dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo (cfr. allegato n. 15).



**Immobile foglio 40 p.lla 2362**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Vano 1	13.00	17.00	100 %	17.00	SCARSO
Vano 2	13.50	16.80	100 %	16.80	SCARSO
Vano 3	13.00	17.00	100 %	17.00	SCARSO
WC1	3.00	4.20	100 %	4.20	SCARSO
WC2	3.00	4.04	100 %	4.04	SCARSO
<b>Totale superficie</b>	<b>45.50 mq.</b>	<b>59.04 mq.</b>	<b>-</b>	<b>59.04 mq.</b>	<b>-</b>

**Immobile foglio 40 p.lla 2363 - PIANO TERRA**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Deposito - Dep. 1-2-3-4-5	274.50	310	100 %	310	SCARSO
<b>Totale Piano Terra</b>	<b>274.50 mq.</b>	<b>310 mq.</b>	<b>-</b>	<b>310 mq.</b>	<b>-</b>

**Immobile foglio 40 p.lla 2363 - PIANO PRIMO**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
<b>Immobile foglio 40 p.lla 2363 - PIANO PRIMO</b>					
Terrazzo	36.80	44.00	35 % applicabile sino a 25 mq. il resto al 10%	10.65	SCARSO
Terrazzo 1	26.40	30.60	35 % applicabile sino a 25 mq. il resto al 10%	9.31	SCARSO
Ingr./Cucino/Sogg.	35.40	40.80	100 %	40.80	SCARSO
Letto	11.50	13.50	100 %	13.50	SCARSO
WC	3.00	4.40	100 %	4.40	SCARSO
Disimpegno	1.10	1.40	100 %	1.40	SCARSO
<b>Totale Piano Primo</b>	<b>114.20 mq.</b>	<b>134.70mq.</b>	<b>-</b>	<b>80.06 mq.</b>	<b>-</b>

**Immobile foglio 40 p.lla 2364**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
DEPOSITO	60.00	67.00	100 %	67.00	PESSIMO
<b>Totale superficie</b>	<b>mq. 60.00</b>	<b>mq. 67.00</b>	<b>-</b>	<b>mq. 67.00</b>	<b>-</b>



L'edificio principale (foglio 40 p.la 2363) presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive, come di seguito specificato:

- Copertura del corpo di fabbrica principale realizzata in latero-cemento; parte della struttura è piana, mentre parte della struttura è realizzata con tetto a falda;
- Struttura del corpo di fabbrica in muratura portante;
- L'immobile presenta una pavimentazione realizzata in cemento, non rifinita;

Da quanto è stato riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile si trovava in condizioni di totale degrado e abbandono, e viene utilizzato principalmente come deposito, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato n. 6).

**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;***

Come riscontrato in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà del sig. [REDACTED] (cfr. allegato n.8).

Successivamente alla data del sopralluogo, il sottoscritto CTU ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Noto (cfr. allegato n7.), chiedendo di verificare la presenza di Contratti d'Affitto, di Comodato o altra forma di cessione di beni in riferimento a tutti gli immobili inseriti nell'atto di Pignoramento.

Da indagini approfondite, non si evince la presenza di terze persone, come Affittuari o Comodatari del bene Pignorato.

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

Dai documenti esaminati, non risultano formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, che possano restare a carico dell'acquirente per il lotto in esame.

**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:***

Sui beni, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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

Quanto al punto ii gravano i seguenti vincoli;

- **Ipoteca Giudiziale** di lire 185.000.000,00 iscritta il 17/02/1999 ai nn. 2184/308 a favore della Banca Popolare di

Novara Società Cooperativa a.r.l.;

- **Ipoteca Giudiziale** di lire 205.000.000,00 iscritta il 29/03/2002 ai nn. 5491/727 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.;

- **Pignoramento** trascritto il 04/08/2003 ai nn. 13950/10382 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.

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.**

Per quanto riguarda i fabbricati presenti sul fondo, identificati in catasto al foglio di mappa 40 del Comune di Portopalo di Capo Passero particelle, 2362, 2363, attraverso uno studio approfondito è stato possibile affermare che i suddetti immobili siano stati edificati in data antecedente al 1967. Bensi, l'immobile identificato in catasto come particella 2364 sempre del foglio di mappa 40 del Comune di Portopalo di Capo Passero, realizzato in totale assenza di concessione e senza la possibilità di sanare tale abuso, risulta esser stato demolito, come si evince anche dal verbale di accertamento del 06/06/2016 redatto dall'ufficio tecnico e dall'Ufficio di Polizia Municipale del Comune di Portopalo di Capo passero.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica, (cfr. allegato n.11 ), richiesto dal sottoscritto CTU presso l'ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero – Sezione Urbanistica, si evince che le particelle appartenenti al Lotto n. 1, riportati in Catasto al **foglio di mappa 40 particelle 2621, 2620 e 2612** ricadono in Zona "E Agricola"; inoltre;

- Parte della particella 2612 ricade nella fascia di rispetto stradale;

Inoltre nella certificazione Urbanistica il consiglio Comunale con giusta delibera n.25 del 14/07/2015 ha adottato in variante al piano regolatore generale il "Progetto per la realizzazione di un insediamento turistico-alberghiero proprio nell'area sita in C/da Cuffara e distinta nel N.C.T. al foglio 40 p.lle 2612 e 2621, richiesta dal sig. [REDACTED]. In riferimento a quanto detto sopra, l'iter per la definizione della variante al Piano regolatore Generale alla data odierna non è concluso stante che è in corso di definizione presso l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica Unità Staff 2.

- VII.** *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia al 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 e costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

Non risultano immobili con irregolarità urbanistiche e/o edilizie.

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

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche in fase di sopralluogo e presso il C.E.F.A. (Catasto Energetico Fabbricati)

della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile non è stato mai prodotto A.P.E. (Attestato di

Prestazione Energetica). In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE che si depositerà contestualmente identificato con codice 682058 (cfr. allegato n.10).

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

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

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

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

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

- i. **il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;**

**TERRENO AGRICOLO**

**Fondo Agricolo in agro di Portopalo di Capo Passero (SR)** – località C/da Cuffara censito nel N.C.T. al foglio di mappa 40 p.lle 2612 – 2620 - 2621;

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	REDDITO		
					SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) HA ARE CA	DOMINICALE €	AGRARIO €
Portopalo di Capo P.	40	2612	Seminativo	4	03.30.00	59.65	23.86
Portopalo di Capo P.	40	2620	Seminativo	4	00.28.25	5.11	2.04
Portopalo di Capo P.	40	2621	Seminativo	4	00.10.00	1.81	0.72

**Superficie Commerciale ettari 3.68.25 di cui**

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola Utilizzata (mq)
Seminativo in irriguo	10.000,00 mq circa
Coltivazione in Serra	25.000,00 mq circa
tare	1825,00 mq circa
<b>Totale superficie agricola</b>	<b>36.825,00 mq</b>

**Fabbricati.**

**Immobile foglio 40 p.lla 2362**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Vano 1	13,00	17,00	100 %	17,00	SCARSO
Vano 2	13,50	16,80	100 %	16,80	SCARSO
Vano 3	13,00	17,00	100 %	17,00	SCARSO
WC1	3,00	4,20	100 %	4,20	SCARSO
WC2	3,00	4,04	100 %	4,04	SCARSO
<b>Totale superficie</b>	<b>45,50 mq.</b>	<b>59,04 mq.</b>	<b>-</b>	<b>59,04 mq.</b>	<b>-</b>

**Immobile foglio 40 p.lla 2363 - PIANO TERRA**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Deposito 1-2-3-4-5	274,50	310	100 %	310	SCARSO
<b>Totale Piano Terra</b>	<b>274,50 mq.</b>	<b>310 mq.</b>	<b>-</b>	<b>310 mq.</b>	<b>-</b>

**Immobile foglio 40 p.lla 2363 - PIANO PRIMO**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Terrazzo	36,80	44,00	35 % applicabile sino a 25 mq. il resto al 10%	10,65	SCARSO
Terrazzo 1	26,40	30,60	35 % applicabile sino a 25 mq. il resto al 10%	9,31	SCARSO
Ingr./Cucino/Sogg.	35,40	40,80	100 %	40,80	SCARSO
Letto	11,50	13,50	100 %	13,50	SCARSO
WC	3,00	4,40	100 %	4,40	SCARSO
Disimpegno	1,10	1,40	100 %	1,40	SCARSO
<b>Totale Piano Primo</b>	<b>114,20 mq.</b>	<b>134,70mq.</b>	<b>-</b>	<b>80,06 mq.</b>	<b>-</b>

## Strutture Serricole

**Serre** - località C/da Cuffara – Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 40 particella 2612.

### **Strutture Serricole – Foglio 40 particella 2612**

Identificazione	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Serra – Foglio 40 p.la 2612	25.000,00 mq	Buono
<b>Totale superficie interessata alla coltivazione in Serra</b>	<b>25.000,00 mq</b>	

- ii. *i criteri di stima utilizzati e*  
iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "Criterio Sintetico Comparativo" anche detto metodo di stima diretto, che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di beni simili, di cui si conoscono i prezzi di compravendita.

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

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

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

- iv. *il valore per metro quadro e il valore complessivo;*

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

#### **TERRENO AGRICOLO**

Terreno coltivato a Seminativo irriguo (media dei valori riscontrati)

Incolto – Tare

Terreno per coltivazioni in Serra

3,50 €/m<sup>2</sup> - 35.000,00 €/ettaro

1,00 €/m<sup>2</sup> - 10.000,00 €/ettaro

3,50 €/m<sup>2</sup> - 35.000,00 €/ettaro

Pertanto,

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola Utilizzata (mq)	€/m <sup>2</sup>	Stima fondo agricolo
Seminativo in irriguo	10.000,00 mq circa	3,50	35.000,00 euro
Coltivazione in Serra tare	25.000,00 mq circa 1825,00 mq circa	3,50 1,00	87.500,00 euro 1.825,00 euro
<b>Totale superficie agricola</b>	<b>36.825,00 mq</b>	<b>Totale valore</b>	<b>124.325,00 euro</b>

**Valore arrotondato a 124.500,00 euro**

### STRUTTURE SERRICOLE

Per il calcolo del valore di stima delle strutture Serricole presenti nel fondo del lotto n. 1, sono stati assunti i seguenti parametri per il calcolo;

- Superficie coperta – Struttura Serricola Foglio 40 p.lla 2612 – 25.000,00 mq circa;
- Valore a nuovo, stimato in Euro 19,50 al mq di superficie effettivamente coperta, prezzo ricavato dal Prezzario Agricoltura 2015; generalmente sui valori da prezzario viene applicata una scontistica minima del 20%: in definitiva il valore a nuovo delle serre è stimato in € 15,60.
- Età delle serre: circa 20 anni
- Vita massima della serra stimata in 30 anni:
- Coefficiente di vetustà: 0.66

Tuttavia, il valore delle serre al momento del sopralluogo è data dalla seguente equazione;

$$\text{Valore Serre} = 25.000,00 \text{ mq} \times 15,60 \text{ €/mq} \times (1 - 0.66) = 132.600,00 \text{ €}$$

**Stima Strutture Serricole 132.600,00 euro**

### Fabbricati.

Considerando quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU ha provveduto alla definizione della superficie commerciale dei fabbricati oggetto di Pignoramento, come mostrato nella tabella successiva. Per la definizione del valore per mq.

commerciale sono state invece recuperate informazioni sia da siti web di portali nazionali come (Borsinoimmobiliare.it), nonché da banche dati (OMI - Agenzia delle Entrate) ecc....



Le unità Immobiliari da stimare sono di seguito definite:

**Immobile foglio 40 p.lla 2362 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Vano 1	13.00	17.00	100 %	17.00	SCARSO
Vano 2	13.50	16.80	100 %	16.80	SCARSO
Vano 3	13.00	17.00	100 %	17.00	SCARSO
WC1	3.00	4.20	100 %	4.20	SCARSO
WC2	3.00	4.04	100 %	4.04	SCARSO
<b>Totale superficie</b>	<b>45.50 mq.</b>	<b>59.04 mq.</b>	-	<b>59.04 mq.</b>	-

**Immobile foglio 40 p.lla 2363 - Piano Terra - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Deposito 1-2-3-4-5	274.50	310	100 %	310	SCARSO
<b>Totale Piano Terra</b>	<b>274.50 mq.</b>	<b>310 mq.</b>	-	<b>310 mq.</b>	-

**Immobile foglio 40 p.lla 2363 - PIANO PRIMO - Abitazione**

Vano	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coeff. Comm.	Superficie Commerciale	Stato di Manutenzione
Terrazzo	36.80	44.00	35 % applicabile sino a 25 mq. il resto al 10%	10.65	SCARSO
Terrazzo 1	26.40	30.60	35 % applicabile sino a 25 mq. il resto al 10%	9.31	SCARSO
Ingr./Cucino/Sogg.	35.40	40.80	100 %	40.80	SCARSO
Letto	11.50	13.50	100 %	13.50	SCARSO
WC	3.00	4.40	100 %	4.40	SCARSO
Disimpegno	1.10	1.40	100 %	1.40	SCARSO
<b>Totale Piano Primo</b>	<b>114.20 mq.</b>	<b>134.70mq.</b>	-	<b>80.06 mq.</b>	-



Le procedure di stima utilizzate per determinare il più preciso valore di mercato del bene sono: quello Sintetico Comparativo con la quale i beni da stimare vengono comparati ad altri beni simili di cui siano noti i prezzi di mercato, e quello per Capitalizzazione dei Redditi detto anche Stima Analitica.

### STIMA SINTETICA

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate, relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame, evidenziano che per valori di mercato di immobili aventi caratteristiche estrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti valori medi al metro quadrato di superficie deducibili sia da *Fonti dirette*, (Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 2° semestre 2019) e sia da *Fonti Indirette* (prezzi di offerta di beni assimilabili - Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse).

#### Fonti dirette.

#### **Abitazione.**

Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2019

**Provincia:** SIRACUSA - **Comune:** Portopalo di Capo Passero.

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA RURALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n. 2**

**Tipologia prevalente:** **Abitazioni DI TIPO ECONOMICO**

**Destinazione:** Residenziale

#### **ZONA**

<b>TIPO ABITAZIONE</b>	Abitazione di tipo economico
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Scarso
<b>VALORE min. [€/mq]</b>	450,00
<b>VALORE Max. [€/mq]</b>	600,00

Valore medio considerato per la stima euro  $(450.00+600.00)/2 = 525.00$  euro per m<sup>2</sup> di Abitazione

#### **Magazzini/Deposito.**

Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate - 2° semestre 2019

**Provincia:** SIRACUSA - **Comune:** Portopalo di Capo Passero.

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA RURALE

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n. 2**

**Tipologia prevalente:** **Magazzini**

**Destinazione:** Commerciale

#### **ZONA**

<b>TIPOLOGIA</b>	Magazzino
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	discreto
<b>VALORE min. [€/mq]</b>	260,00
<b>VALORE Max. [€/mq]</b>	380,00

Valore medio considerato per la stima euro  $(260.00+380.00)/2 = 320.00$  euro per m<sup>2</sup> di Deposito/Magazzino.

### Fonti indirette.

Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse.

#### Abitazioni.

VALORE min. [€/mq] 600,00

VALORE Max. [€/mq] 1200,00

Valore medio considerato per la stima euro  $(600,00+1200,00)/2 = 900,00$  euro per m<sup>2</sup> di Abitazione.

#### Magazzini/Deposito

VALORE min. [€/mq] 300,00

VALORE Max. [€/mq] 600,00

Valore medio considerato per la stima euro  $(300,00+600,00)/2 = 450,00$  euro per m<sup>2</sup> di Deposito/Magazzino.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

In base ai valori di mercato di tale zona, per l'ampiezza dei locali stessi si possono prudenzialmente attribuire i seguenti valori unitario per metro quadro di superficie catastale che deriva dalla media dei valori precedentemente determinati;

- per mq. abitazione - fonte diretta - 525,00 euro

fonte indiretta - 900,00 euro

Valore Medio -  $(525,00 + 900,00)/2 = 712,50$  arrotondato a 700,00 euro.

- per mq. Deposito/Magazzino - fonte diretta - 320,00 euro

fonte indiretta - 450,00 euro

Valore Medio -  $(320,00 + 450,00)/2 = 385,00$  euro.

Applicando il valore stabilito alla superficie commerciale dei manufatti si ottiene:

Abitazione - 80,06 [ mq ] x 700,00 [ €/mq ] = € 56.042,00 Euro

**Arrotondato a 56.000,00 Euro**

Deposito/Magazzino - (59,04 mq + 310,00 mq) x 385,00 [ €/mq ] = € 142.080,40 Euro

**Arrotondato a 142.000,00 euro**

### STIMA REDDITUALE O PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.IT

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

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo  $-R-$ , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie  $-S-$ ;

- Il tasso di capitalizzazione  $r$  per capitalizzare il reddito medio annuo  $Bf = (R - S)$

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

#### ABITAZIONE

**Valore min. = 1,80 €/mq x mese - Valore max. = 2,60 €/mq x mese.**

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [2,20 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$80,06 \text{ [mq]} \times 2,20 \text{ [€/mq]} = 176,13 \text{ €/mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili 176,13 x 12 mesi = 2113,56,44 €/annuo Lordi.

$$\text{- Spese medie annue } S = 25\% * R = 25\% * 2113,56 = 528,39 \text{ €}$$

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

$$2113,56 \text{ €} - 528,39 = 1585,17 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,0 % ed il 3,5 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso  $r$  del 3,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:  
€ 1585,17 : 0,03 = € 52.839,00**

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

**Valore di mercato per confronto - Stima Sintetica : € 56.000,00**  
**Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi - Stima Analitica: € 52.839,00**

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, "Abitazione" deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$$[\text{€ } 56.000,00 + \text{€ } 52.839,00] / 2 = \text{€ } 54.419,50$$

**Valore finale di Stima arrotondato 55.000,00 Euro**

#### Deposito/Magazzini

Valore min. = 1,10 €/mq x mese - Valore max. = 1,60 €/mq x mese.

In base ai valori di mercato di tale zona, considerato lo stato dell'immobile, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie pari a [1,35 €/mq]; applicando il valore prescelto si ottiene:

$$369,04 \text{ [mq]} \times 1,35 \text{ [€/mq]} = 498,20 \text{ €/mensili}$$

$$\text{- Reddito lordo annuo (R) = €/mensili } 498,20 \times 12 \text{ mesi} = 5978,40 \text{ €/annuo Lordi.}$$

$$\text{- Spese medie annue S} = 25\% \times R = 25\% \times 5978,40 = 1494,60 \text{ €}$$

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

$$5978,40 \text{ €} - \text{€ } 1494,60 = 4483,80 \text{ €/annuo.}$$

Si precisa che i dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,0 % ed il 3,5 % sul canone netto.

**Capitalizzando quindi al tasso r del 3,00% si determina il Valore di mercato, ovvero:  
€ 4483,80 : 0,03 = € 149.460,00**

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

**Valore di mercato per confronto - Stima Sintetica : € 142.000,00**

**Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi - Stima Analitica: € 149.460,00**

Pertanto, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato, "Deposito e Magazzini" deriva dalla media dei due valori sopra riportati.

$$[\text{€ } 142.000,00 + \text{€ } 149.460,00] / 2 = \text{€ } 145.730,00$$

**Valore finale di Stima arrotondato 146.000,00 Euro**

- v. *L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*

*manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Nessun adeguamento e/o correzioni di Stima per gli immobili sopra descritti.

vi. *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*

Tabella Riepilogativa del valore finale del Lotto n. 1 al netto di adeguamenti e correzioni.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Fondo Agricolo	124.500,00 euro
Strutture Serricole	132.600,00 euro
Abitazione	55.000,00 euro
Deposito/Magazzini	146.000,00 euro
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO N. 1 = 458.100,00 € ≈ 458.000,00 €</b>	

## LOTTO N. 2



### RISPOSTA AL QUESITO N. 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;***

#### Terreni.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	COORDINATE GPS
					HA ARE CA	
Portopalo di Capo P.	40	1186	Seminativo	4	00.02.30	36°39'57.94" N 15°04'39.90" E
Portopalo di Capo P.	40	1206	Seminativo	4	00.03.79	36°39'58.71" N 15°04'39.92" E

- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;***

Il fondo in esame, è interamente ubicato nel Comune di Portopalo di Capo Passero in provincia di Siracusa. Trattasi di piccolo appezzamento di terreno agricolo di 609 mq. che al momento del sopralluogo si trovava in stato di abbandono da anni, quindi non coltivato.

La giacitura è pianeggiante, zona altimetrica di pianura essendo praticamente al livello del mare; il terreno si presenta con tessitura di medio impasto, tendente al sabbioso, privo di scheletro, tutti aspetti che conferiscono al fondo le idonee caratteristiche per la coltivazione di primizie e ortaggi.

L'accesso al fondo, è garantito direttamente dalla strada Cuffara che al momento del sopralluogo si trovava in buone condizioni di manutenzione e percorribile anche con mezzi e macchine agricole di grosse dimensioni.

- 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;***



Come riscontrato in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà del sig.

 (cfr. allegato n.8).

Successivamente alla data del sopralluogo, il sottoscritto CTU ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate -- Ufficio Territoriale di Noto (cfr. allegato n.7), chiedendo di verificare la presenza di Contratti d'Affitto, di Comodato o altra forma di cessione di beni in riferimento a tutti gli immobili inseriti nell'atto di Pignoramento.

Da indagini approfondite, non si evince la presenza di terze persone, come Affittuari o Comodatari del bene Pignorato.

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

Dai documenti esaminati, non risultano formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, che possano restare a carico dell'acquirente per il lotto in esame.

**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:***

Sui beni, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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

Quanto al punto ii gravano i seguenti vincoli:

- **Ipoteca Giudiziale** di lire 185.000.000,00 iscritta il 17/02/1999 ai nn. 2184/308 a favore della Banca Popolare di Novara Società Cooperativa a.r.l.;

- **Ipoteca Giudiziale** di lire 205.000.000,00 iscritta il 29/03/2002 ai nn. 5491/727 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.;

- **Pignoramento** trascritto il 04/08/2003 ai nn. 13950/10382 al Favore del Banco di Sicilia S.p.A.

**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.***

Nessun immobile da verificare.

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, (cfr. allegato n.11), richiesto dal sottoscritto CTU presso l'ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero - Sezione Urbanistica, si evince che le particelle appartenenti al Lotto n. 2, riportati in Catasto al foglio di mappa 40 particelle 1186 e 1206 ricadono in Zona "E Agricola".

**VII.** *In caso di irregolarità urbanistica o edilizia al 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 e costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

Non risultano immobili con irregolarità urbanistiche e/o edilizie.

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

Sul fondo Agricolo del Lotto n.2 non insistono fabbricati e/o edificazioni che necessitano del rilascio dell'Attestato di

Prestazione Energetica.

- IX.** *la valutazione dei beni indicando distintamente;*
- i. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
  - ii. i criteri di stima utilizzati;*
  - iii. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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

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

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

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

- i. *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*

#### **TERRENO AGRICOLO**

**Fondo Agricolo in agro di Portopalo di Capo Passero (SR)** – località C/da Cuffara censito nel N.C.T. al foglio di mappa 40 p.lle 1186 e 1206.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	REDDITO	
					HA ARE CA	DOMINICALE €	AGRARIO €
Portopalo di Capo P.	40	1206	Seminativo	4	00.03.79	0.69	0.27
Portopalo di Capo P.	40	1186	seminativo	4	00.02.30	0.42	0.17

Superficie Commerciale ettari 00.06.09 non coltivato e in stato di Abbandono.

- ii. *i criteri di stima utilizzati e*  
iii. *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**«Criterio Sintetico Comparativo»**" anche detto metodo di stima diretto, che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di beni simili, di cui si conoscono i prezzi di compravendita.

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

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

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

**iv. il valore per metro quadro e il valore complessivo;**

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

**TERRENO AGRICOLO**

Terreno incolto

1,70 €/m<sup>2</sup> - 17.000,00 €/ettaro

Pertanto,

Ripartizione Colturale	Superficie Agricola Utilizzata (mq)	€/m <sup>2</sup>	Stima fondo agricolo
Seminativo in irriguo	609,00 mq	1,70	1.035,30 euro
<b>Totale valore</b>			<b>1.035,30 euro</b>

**Lotto n. 2 Valore arrotondato - 1.000,00 euro**

## PROSPETTO DI SINTESI

Lotto n.1	
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Fondo Agricolo	124.500,00 euro
Strutture Semicole	132.600,00 euro
Abitazione	55.000,00 euro
Deposito/Magazzini	146.000,00 euro
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO N. 1 = 458.100,00 € ≈ 458.000,00 €</b>	
Lotto n.2	
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
Fondo Agricolo	1.000,00 euro
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO N. 2 = 1.000,00 €</b>	

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

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Noto, li 12/06/2020

IL CTU

*Dott. Agr. mo Fabio Italia*

**ALLEGATI:**

- Allegato n.1: Comunicazioni varie alle parti per inizio operazioni peritali.
- Allegato n.2: Verbale di Sopralluogo.
- Allegato n.3: Visura Storiche / Visure Catastali
- Allegato n.4: Visura Planimetrica fabbricati.
- Allegato n.5: Estratto di mappa / EDM Originario
- Allegato n.6: Relazione Fotografica.
- Allegato n.7: Verifica contratto di Locazione/Comodato – Agenzia delle Entrate sede di Noto.
- Allegato n.8: Atto di proprietà.
- Allegato n.9: Proposta – Variante Urbanistica per la realizzazione di insediamenti Urbanistici Alberghieri.  
- Tavole di progetto.
- Allegato n.10: Attestato di Prestazione Energetica.
- Allegato n.11: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato n.12: Ispezione Ipotecaria.
- Allegato n. 13: Archiviazione Ordinanza di Demolizione.
- Allegato n. 14: VAS Piano di Lottizzazione – Verbale chiusura consultazione.
- Allegato n. 15: Planimetrie fabbricati.
- Allegato n. 16: Attestazione di invio Perizia alle parti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT