

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 231/2025 R.G.

IQERA ITALIA S.P.A.

c/

[REDACTED]

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. Esec. Imm. n° 231/2025 in danno [REDACTED]

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

- *Fondo rustico agrumentato sito in Lentini, C.da Palazzelli, esteso su una
superficie catastale di complessivi Ha 10.37.39. Riportato nel N.C.T. del
predetto Comune al foglio 24, particelle 252, 365 (fabbricato rurale), 271,
276, 261, 263, 157, 251, 262, 266, 267, 272, 277, 338, 345, 348 e 349. Con
ogni accessione, pertinenza e servitù.*

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 02/11/2025 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. 231/2025 R.G. entro quindici giorni dal
suddetto decreto.

Il nominato CTU dichiarò in data 05/11/2025 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, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), 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 che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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 ai sensi dell'art. 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 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti non utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadrato 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 immobili 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 superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.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; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

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

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1 - Controlli effettuati

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Terreni e Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche, al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;

2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti, da tale ricerca si è appurato l'assenza di contratti in essere.

- 3) – Comune di Lentini – Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) per ivi procedere alla richiesta ed al ritiro del certificato di destinazione urbanistica;
- 4) – 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.
- 5) – Ha effettuato visure ipotecarie verificando la relazione ipo-catastale sostitutiva della certificazione notarile per il ventennio precedente l’atto di pignoramento redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede nel Comune di Maddaloni (CE) in via San Francesco D’Assisi n. 6, dalla verifica si è riscontrato correttamente l’esatta corrispondenza dei beni pignorati depositati in atti dal creditore precedente.

2. Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito preavvertito il soggetto procedente a mezzo PEC e le parte eseguita tramite il custode del compendio pignorato, il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 09/12/2025 congiuntamente al custode nominato Avv. Daniele Bosco; ivi [REDACTED] il quale consentiva l’accesso agli immobili. Il sottoscritto sulla scorta delle indicazioni fornite dall’atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all’istanza di vendita avviava le operazioni peritali effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari, prendendo appunti in separati fogli.

3.1 - Identificazione del bene

L’immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato in agro del Comune di Lentini in C.da “Palazzelli” a nord-ovest dell’invaso “Lago di Lentini”. E’ costituito da un appezzamento di terreno con destinazione

agrumeto, seminativo e pascolo, con annesso un corpo di fabbrica di vecchia costruzione a servizio dell'attività agricola. Confina a sud in parte con la strada consortile "Palazzelli" dalla quale si accede al compendio pignorato ed in parte con terre di altra ditta, ad est con la particella 17, a nord con le particelle 198 e 200, ad ovest con le particelle 344 e 341. Gli immobili della superficie complessiva di Ha. 10.37.39 sono costituiti dalle seguenti particelle, tipologie e qualità colturali:

CATASTO TERRENI COMUNE DI LENTINI									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominic.	Agrario
24	157	--	Agrumeto	3	-	81	24	€ 234,96	€ 117,48
24	251	--	Agrumeto	3	-	82	26	€ 237,91	€ 118,95
24	252	--	Agrumeto	3	2	14	23	€ 619,59	€ 309,79
24	261	--	Agrumeto	3	-	29	40	€ 85,03	€ 42,51
24	262	--	Agrumeto	3	-	46	92	€ 135,70	€ 67,85
24	263	--	Agrumeto	3	-	13	50	€ 39,04	€ 19,52
24	266	--	Agrumeto	3	-	11	07	€ 32,02	€ 16,01
24	267	--	Agrumeto	3	-	36	48	€ 105,51	€ 52,75
24	271	AA	Agrumeto	3	-	44	98	€ 130,09	€ 35,04
		AB	Pascolo	2	-	--	61	€ 0,06	€ 0,02
24	272	AA	Seminativo	4	-	--	63	€ 0,16	€ 0,03
		AB	Agrumeto	3	-	34	05	€ 98,48	€ 49,24
24	276	AA	Seminativo	4	-	--	09	€ 0,02	€ 0,01
		AB	Agrumeto	3	-	63	93	€ 184,90	€ 92,45
		AC	Pascolo	2	-	02	10	€ 0,22	€ 0,02
24	277	AA	Agrumeto	3	-	29	59	€ 85,58	€ 42,79
		AB	Pasc.Arbor.	-	-	--	02	€ 0,01	€ 0,01
24	338	AA	Seminativo	4	-	--	20	€ 0,05	€ 0,01
		AB	Agrumeto	3	-	19	04	€ 55,07	€ 27,53
		AC	Pascolo	2	-	--	03	€ 0,01	€ 0,01
24	345	AA	Seminativo	4	-	53	79	€ 13,89	€ 2,78
		AB	Agrumeto	3	-	35	86	€ 103,71	€ 51,86
24	348	--	Agrumeto	3	2	23	12	€ 645,30	€ 322,65
24	349	AA	Agrumeto	3	-	05	31	€ 15,36	€ 7,68
		AB	Pascolo	2	-	05	53	€ 0,57	€ 0,14
24	365	--	Fabbr. Rur.	--	-	03	41	-----	-----

Intestati:

Proprietà per 1/1

3.II – Accertamento dei beni

Dalla comparazione degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato in merito ai terreni la rispondenza in catasto delle particelle pignorate in capo all'esecutato; in merito al fabbricato riportato al catasto terreni con qualità di "fabbricato rurale", si rappresenta che tale stato non risulta conforme agli obblighi normativi attuali (D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010). Secondo normativa tutti i fabbricati devono essere iscritti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) per ottenere una corretta categoria e rendita catastale. Al fine di tale aggiornamento è necessario, presso gli Uffici del Catasto confermare l'attuale mappa esistente al catasto terreni e successivamente completare l'iter procedurale con l'iscrizione al Catasto Fabbricati rappresentando la relativa planimetria del fabbricato (Procedura Docfa).

I costi complessivi per tale iter vengono stimati in € 800,00 oltre oneri previsti per legge.

3.III – Formazione dei lotti

Il C.T.U., a seguito dell'individuazione dei beni oggetto di pignoramento e del sopralluogo effettuato, ha ritenuto opportuno ricondurre la relazione di stima (terreno e fabbricato) ad un unico lotto in ragione di essere in presenza di un solo appezzamento di terreno con un solo ingresso.

4.I - Identificazione del bene componente il lotto

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva di complessivi Ha. 10.37.39 è ubicato in agro del Comune di Lentini in C.da "Palazzelli" a nord-ovest dell'invaso "Lago di Lentini". E' costituito da un appezzamento di

terreno con diversa qualità colturale, agrumeto (oltre 9 ettari), seminativo e pascolo con annesso un corpo di fabbrica di vecchia costruzione a servizio dell'attività agricola con superficie coperta di circa mq. 105. Il fondo si raggiunge percorrendo la S.S. 385 direzione Caltagirone ed al km. 15+300 circa la strada consortile "Palazzelli" per km. 3.600; risulta censito nel catasto terreni del Comune di Lentini secondo la seguente tabella:

CATASTO TERRENI COMUNE DI LENTINI									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Dominic.	Agrario
24	157	--	Agrumeto	3	-	81	24	€ 234,96	€ 117,48
24	251	--	Agrumeto	3	-	82	26	€ 237,91	€ 118,95
24	252	--	Agrumeto	3	2	14	23	€ 619,59	€ 309,79
24	261	--	Agrumeto	3	-	29	40	€ 85,03	€ 42,51
24	262	--	Agrumeto	3	-	46	92	€ 135,70	€ 67,85
24	263	--	Agrumeto	3	-	13	50	€ 39,04	€ 19,52
24	266	--	Agrumeto	3	-	11	07	€ 32,02	€ 16,01
24	267	--	Agrumeto	3	-	36	48	€ 105,51	€ 52,75
24	271	AA	Agrumeto	3	-	44	98	€ 130,09	€ 35,04
		AB	Pascolo	2	-	--	61	€ 0,06	€ 0,02
24	272	AA	Seminativo	4	-	--	63	€ 0,16	€ 0,03
		AB	Agrumeto	3	-	34	05	€ 98,48	€ 49,24
24	276	AA	Seminativo	4	-	--	09	€ 0,02	€ 0,01
		AB	Agrumeto	3	-	63	93	€ 184,90	€ 92,45
		AC	Pascolo	2	-	02	10	€ 0,22	€ 0,02
24	277	AA	Agrumeto	3	-	29	59	€ 85,58	€ 42,79
		AB	Pasc.Arbor.	-	-	--	02	€ 0,01	€ 0,01
24	338	AA	Seminativo	4	-	--	20	€ 0,05	€ 0,01
		AB	Agrumeto	3	-	19	04	€ 55,07	€ 27,53
		AC	Pascolo	2	-	--	03	€ 0,01	€ 0,01
24	345	AA	Seminativo	4	-	53	79	€ 13,89	€ 2,78
		AB	Agrumeto	3	-	35	86	€ 103,71	€ 51,86
24	348	--	Agrumeto	3	2	23	12	€ 645,30	€ 322,65
24	349	AA	Agrumeto	3	-	05	31	€ 15,36	€ 7,68
		AB	Pascolo	2	-	05	53	€ 0,57	€ 0,14
24	365	--	Fabbr. Rur.	--	-	03	41	-----	-----

Intestati:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

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

latitudine 37°20'36.09'' N; longitudine 14°53'41.02'' E.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Terreno - Trattasi di terreno agricolo di complessivi Ha. 10.37.39 con annesso un corpo di fabbrica di circa mq. 105 a servizio dell'attività agricola, ubicato nel Comune di Lentini in C.da "Palazzelli"; ricade in zona ad alta vocazione agrumicola con attitudine alla coltivazione di arance.

Il terreno scosceso, con notevole pendenza a digradare da nord verso sud, al fine di renderlo coltivabile è stato trasformato in una serie di terrazzamenti sostenuti da muri e scarpate. Il tratto di confine con la strada Palazzelli da cui si accede è materializzato da muretto e rete.

Il terreno è di origine leggermente argillosa con poca presenza di scheletro; lo strato di terreno attivo è profondo e dotato di buona fertilità.

L'ordinamento colturale risulta essere quasi totalmente aranceto; la suddetta destinazione economica è ordinaria nel comprensorio socio economico di appartenenza. La varietà in atto è sostanzialmente "Tarocco" con alberi di media vigoria di età compresa tra i 40 e 50 anni e di buona produttività. Per un avvenuto incendio risultano reimpiantate circa 1000 piante. Il sesto d'impianto, sommariamente di m. 5,00 x m. 4,00 e dotato di impianto di irrigazione, risulta regolare sia in relazione alla varietà che all'ambiente pedoclimatico della zona. Sparsi all'interno del terreno insistono circa 50 alberi di ulivo. Una stradella a fondo naturale si diparte dalla strada "Palazzelli" ed attraversa l'intero fondo da sud a nord ed ovest; i confini non

risultano perfettamente materializzati eccetto il confine sud individuato come suddetto dalla strada Palazzelli.

L'irrigazione viene consentita attraverso il consorzio di irrigazione che concede l'acqua a tutti i consorziati.

Fabbricato di vecchia costruzione di circa mq. 105, consiste in un unico corpo di fabbrica a servizio dell'attività agricola con struttura verticale in muratura e copertura in parte a solaio ed in parte ad eternit; è costituito da tre vani, ripostiglio e W.C. La mancata manutenzione nel corso degli anni ha causato infiltrazioni nel solaio di copertura con conseguente parziale distacco dell'intonaco e sfondellamento del solaio.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto risulta occupato dal debitore esecutato e non risulta in essere alcun contratto di affitto.

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

vedasi relazione Notarile allegata.

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

vedasi relazione Notarile allegata.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica

Come riportato nel titolo di proprietà il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967. Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Lentini, il lotto in questione ricade in Zona "E" Agricola; per la descrizione completa si rimanda alla lettura integrale del Certificato allegato.

4.VII - Sanabilità dei beni

Vista la data di costruzione del fabbricato come sopra riportato tale quesito non ha alcuna risposta.

4.VIII- Attestazione di prestazione energetica

Tale quesito non viene esitato in quanto il fabbricato *de quo* non rientra tra le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

4.IX - Valutazione dei beni

Premessa metodologica

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.

Determinazione delle superfici

Per la stima del terreno la superficie catastale riferita all'ettaro viene moltiplicata per il valore accertato; per la stima del fabbricato viene desunta la superficie commerciale che va moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenuto conto dello stato dell'arte dell'immobile.

- Superficie del terreno Ha. 10.33.98 (Ha. 10.37.39.- Ha. 0.03.41 F.R.);
- per il fabbricato
 - calcolo della superficie commerciale

sulla base delle misurazioni effettuate in loco è stata rilevata la superficie commerciale di vendita del fabbricato che viene riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda mq.	Coeffic.	Sup. comm. mq.
<i>Piano terra</i>			
Vani principali	106,54	100%	106,54
Corte mq. 341-106,54 = mq	234,46	10%	23,45
Sommano mq.			129,99
Somma la Superficie Commerciale arrot. mq.			130,00

- *Criterio di stima utilizzato*

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico sia per il terreno sia per il fabbricato ha ritenuto di utilizzare quello sintetico comparativo in quanto più adatto alla valutazione per il presente caso.

- *Fonti di informazioni utilizzate per la stima*

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

- (a) i valori medi di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari in Lentini, 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) i dati dei valori agricoli del Comune di Lentini per il rispettivo segmento della qualità colturale – agrumeto mediante Listino dei Valori

Immobiliari dei Terreni agricoli (EXEO);

- (d) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti. La valutazione viene fatta considerato agrumeto il terreno nel suo insieme, la porzione di terreno utilizzata a stradella, quella per gli ulivi (circa 50 piante), a pascolo ed a seminativo rappresenta in ogni caso una parte trascurabile rispetto alla quantità dell'agrumeto. Si tratta, infatti, di Ha 9.70.98 di agrumeto a fronte di are 63 e centiare 00 (al netto del fabbricato) di terreno destinato a strade e ad altre qualità colturali (per tale motivo le stesse vengono inglobate nel valore dell'agrumeto).

- (e) 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 dell'immobile riscontrati in sede di sopralluogo);

- (f) 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.

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 ██████████ 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 desunti da Agenzia Immobiliari nel Comune di Lentini Zona Rurale 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 simili al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste 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.

- Valore unitario per ettaro, per metro quadro e valore complessivo.

Sulla scorta delle risultanze sopra evidenziate, considerate le specificità le e caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun immobile, il più probabile valore di mercato per i terreni ed il fabbricato staggiti viene così attribuito:

- Terreno agrumeto - valore attribuito €/Ha. 35.000,00;
- Fabbricato p.lla 365 valore attribuito €/mq. 175.

- Valore attribuito:

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

- Agrumeto Ha. 10.33.98 x € 35.000,00 = € 361.893,00
- Fabbricato p.lla 365 - mq. 130,00 x €/mq. 175,00 = € 22.750,00

SOMMA IL VALORE DEI BENI PIGNORATI € 384.643,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per la regolarizzazione Catastale:

- Fabbricato p.lla 365 = € 800,00

Valore finale dei beni al netto delle spese stimate

- Valore dei beni pignorati € 384.643,00 - € 800,00 = € **383.843,00**

diconsi euro trecentoottantatremilaottocentoquarantatre/00.

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

Non ci troviamo nel caso di demolizione di fabbricati ed acquisizione di area di sedime pertanto tale quesito non ha alcuna risposta.

- Valore locativo dell'immobile – congruità della locazione:

Non essendoci alcun contratto di affitto, il C.T.U dovendo stabilire un congruo canone di locazione per il fondo agricolo comprensivo del fabbricato, ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato a terreni agrumetati, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie e produttività del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione per il terreno *de quo* pari ad € 1.200,00/Ha. Quindi il canone di locazione complessivo annuo per i suddetti terreni pignorati viene stabilito in:

Agrumeto Ha. 10.33.98 x € 1.200,00 = € 12.407,76 in C.T. € **12.400,00**

Diconsi euro dodicimilaquattrocento/00.

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 di proprietà dell'esecutato.

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

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

- ▣ Verbale di sopralluogo;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 16 istantanee;
- ▣ Estratto di Mappa e Visure Catastali storiche;
- ▣ Copia Relazione Notarile;
- ▣ Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ▣ Atto di provenienza del bene;
- ▣ Atto costitutivo consorzio per acqua di irrigazione;
- ▣ Planimetria del fabbricato;
- ▣ 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, 7 Aprile 2026

Il CTU

Dott. Agr. Vincenzo Cultrera