



David Bono
Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione tecnica di stima

Lotto VII di vendita

Risposte al quesito I

Il bene di che trattasi, al momento della stima, risulta censito come Terreno presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Pachino al Foglio di **Mappa**

31 p.lle 310 e 311 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Pachino	31	310	Seminativo	5	00.04.26
T	Pachino	31	311	Seminativo	5	00.04.71

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 32**, E.D.M. in **allegato 33**), consta di uno stacco di terreno agricolo di m² 897,00 circa.

Si accede al cespite *de quo* imboccando dalla S.P. 21 (Portopalo direzione Pachino) la strada denominata "Carrubella" (foto 54), questa deve essere percorsa per circa m 800,00 sino ad intercettare il varco di ingresso (foto 55) alla particella oggetto di pignoramento.

Il lotto *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S: 36° 41' 13.04 N e 15° 07' 20.81" E ed un'altimetria di m 41,00 s.l.m.

I confini del suddetto sono i seguenti: a Nord confina con la p.lla 445, a Ovest il confine non è materializzato con le p.lle 108 e 309, ad Est il confine non è materializzato con la p.lla 312. A Sud confina con la strada "Carrubella"; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 33**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe trattasi di un piccolissimo stacco di terreno di m² 897,00, che al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abbandono (foto 56 e 57).

Il terreno agricolo presenta una giacitura pianeggiante, dotato di scarsa fertilità del suolo non presenta alcun approvvigionamento idrico.

Detto fondo ricade in Zona "E" Verde Agricola e in parte strada di piano del P.R.G. i cui dettagli e vincoli urbanistici sono riportati nel C.D.U. ([allegato 34](#)).

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale, è il seguente:

...Omissis..., nato a ...Omissis..., Codice -Fiscale: ...Omissis....

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero.

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

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel sopraccitato certificato di destinazione urbanistica.

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

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 34**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non Esistono cessioni di cubatura

- **Sussistono pesi e limitazioni d'uso:** le p.lle del presente lotto di vendita ricadono all'interno di zona soggetta a servitù militare di cui al Decreto n.3 del 09/02/2018 del Comandante del Comando Regione Militare Sud a tutela dell'opera della Marina Militare denominata 6° N.C.R. in località Chiusa Garrano, interessanti i Comuni di Pachino e Portopalo di C.P.. Le limitazioni stabilite da detto decreto avranno effetto dal 19.03.2018 e resteranno in vigore per un periodo di 5 anni.

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

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gravata dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.

...Omissis...a Favore di **...Omissis...** codice fiscale **...Omissis...** **...Omissis...**,
Codice Fiscale: **...Omissis...**, titolare della piena proprietà dell'IMMOBILE di cui al presente; Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020 Rep. **...Omissis...**

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa

- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.

...Omissis..., per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 480.000,00, a

favore: **...Omissis...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, domicilio eletto non indicato

contro fra l'altro: contro **...Omissis...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, titolare della

piena proprietà dell'IMMOBILE di cui al presente lotto Titolo: Atto di pignoramento

del 02/10/2020 Rep. **...Omissis...**

Iscrizione ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa -

servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. **...Omissis...**,

per la somma di Euro 18.715,32, a garanzia di Euro 9.357,66 a favore:

...Omissis..., con sede in **...Omissis...** Codice Fiscale: **...Omissis...**, che elegge

domicilio in via Scala Greca 23; contro: [REDACTED], nato a Pachino (SR)

il 01/09/1957, Codice Fiscale: **...Omissis...** Titolo: Atto Pubblico Amministrativo,

...Omissis... sede: **...Omissis...** del 22/10/2004 Rep. **...Omissis...** Grava: la pie-

na proprietà degli immobili distinti al presente lotto di vendita.

Provenienza del Bene:

Detti immobili sono pervenuti al signor **...Omissis...**, per atto di divisione a mini-

stero Notaio **...Omissis...** Rep. **...Omissis...**, trascritto a Siracusa - Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. **...Omissis...**, da CONDI-

VIDENTI: **...Omissis...**, **...Omissis...**, **...Omissis...**, **...Omissis...**,

...Omissis..., **...Omissis...**, titolari della piena proprietà, vedasi **allegato 19** Ro-

gito notarile.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, il terreno oggetto del presente lotto di vendita si presenta regolare.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattandosi di terreno agricolo, non vi sono i presupposti per la Redazione dell'A.P.E.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

La valutazione dei beni di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero terreno agricolo ricadente in **Zona E Verde Agricolo, e parte in Zona strada di piano, gravato da**

limitazioni d'uso e nella qualità di Seminativo asciutto. Per quanto concerne il

Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso

la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuata

attraverso un'accurata indagine di mercato condotta dal sottoscritto Tecnico esti-

matore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei

Terreni Agricoli" (**allegato 35**). Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s.,

ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità (Fertilità buona, Gia-

citura pianeggiante, Accesso facilitato, Forma regolare, Ubicazione ottima e Ampiezza piccola e Limitazioni d'uso), è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 5.000,00, valore che ricade all'interno della forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per i Seminativi asciutti che oscilla da un minimo di €/ha 4.300,00 a un massimo di €/ha 9.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 00.08.97, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno (V_{terreno}) = €/ha 5.000,00 x Ha 0,0897 = **€ 448,50.**

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono

