



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione II - Esecuzioni immobiliari

Procedura n. 26/2022 R.G.

LEVITICUS SPV SRL contro [REDACTED]



RELAZIONE INTEGRATIVA

**Premessa**

Con provvedimento dell'11/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione disponeva il richiamo del sottoscritto esperto affinché *“proceda alla stima delle particelle 150 e 159 del foglio 141 considerando i costi di regolarizzazione catastale; indichi il valore locativo degli immobili pignorati come indicato in motivazione”*.

Esaminati gli atti ed effettuati i necessari accertamenti, il sottoscritto espone quanto segue.

Accertamenti relativi alle particelle 150 e 159 del foglio 141

Preliminarmente si conferma che, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, le particelle 150 e 159 del foglio 141, descritte quali unità collabenti, sono censite solo al catasto terreni e non al catasto fabbricati, come precisato anche a pag. 2 della relazione notarile (all. 1-2).

Si tratta di terreni isolati, non confinanti con quelli oggetto di pignoramento, e più precisamente:

- la particella 150, agrumeto di mq 1.331, attualmente in testa a [REDACTED], costituisce di fatto una stradella di accesso e parte della corte di tre fabbricati rurali distinti dalle p.lle 2, 151 e 272 del foglio 141 (all. 3), intestati a [REDACTED];
- la particella 159, agrumeto di mq 510, attualmente in testa a [REDACTED], risulta attualmente accorpata alla p.lla 131 del foglio 141, in testa a [REDACTED], e costituisce parte di un più ampio lotto recintato ed edificato (all. 4).

Diversamente da quanto indicato nella relazione notarile si evidenzia inoltre:

- che alla data di trascrizione del pignoramento (08/03/2022) detti terreni non appartenevano all'esecutato [REDACTED] ma, relativamente alla p.lla 150, per la quota di 2/3 a [REDACTED], in forza degli atti di compravendita del 01/12/2016 e 23/12/2016, e per la quota di 1/3 a [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 14/03/2018, come rilevabile dalle ispezioni ipotecarie allegate (all 5-6-7-8); la p.lla 159 apparteneva invece a [REDACTED] in forza dell'atto del 14/11/1984, rogato dal Notaio Filippo Immè (all. 1).
- che l'atto di compravendita del 24/11/2020, indicato nella relazione notarile quale titolo di provenienza, non ricomprende le p.lle 150 e 159 del foglio 141 (all. 9).

Si ritiene pertanto di non dover procedere alla stima dei suddetti immobili e che occorrerà procedere alla rettifica del pignoramento.



Valore locativo degli immobili pignorati

Relativamente al lotto 1, terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 56.915 mq, nel catasto terreni al fg. 141 p.lle 42, 38, 39, 40, 59, 70, 90 e 93, con annessi fabbricati parzialmente censiti al fg. 141 p.lla 250 sub 2, 3 e 4 e p.lla 273, considerata la diversa natura dei beni, il tipo di colture impiantate sui terreni ed il loro stato, la consistenza e le condizioni di manutenzione dei fabbricati ed accertato l'attuale andamento del mercato delle locazioni mediante opportune indagini, si è del parere che il più probabile valore locativo annuo dell'intero lotto possa individuarsi in € 12.300,00.

Relativamente al lotto 2, villino con terreno di pertinenza di 1.566 mq sita in Siracusa, via Lido Sacramento n. 106, nel catasto fabbricati al foglio 122 particella 361 subalterno 3, il valore locativo annuo era stato già indicato nella relazione di stima del 19/11/2022 in € 12.000,00.

Relativamente al lotto 3, terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 9.304 mq, nel catasto terreni al fg. 143, p.lle 1, 3, 4, 57 e 59, con considerazioni analoghe a quelle riportate per il lotto 1, è possibile individuare il più probabile valore locativo annuo in € 1.500,00.

Siracusa, 13 novembre 2023

Dott. Ing. Concetto Capodicasa



Concetto Capodicasa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®