



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento n° 312/2024



promosso da

...OMISSIS...

contro

...OMISSIS...



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Versione con omissis



Giudice delle Esecuzioni:
Dott.ssa **Cultrera Concita**



C.T.U.:

Dott. Agronomo

Carmelo Speranza





TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per incarico di stima conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° 312/2024 del Reg. Esec. Imm. promossa da ...OMISSIS... contro il signor ...OMISSIS...

Premessa

Il sottoscritto dott. agronomo Carmelo Speranza, nato a Noto (SR) il 28/02/1979, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con timbro n° 374, con studio in Noto (SR), via Tommaso Fazello n° 194 (C.F. SPRCML79B28F943U / P.IVA 01753440898), è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Cultrera Concita, per l'Esecuzione Immobiliare promossa da **...OMISSIS...** con sede legale a ...OMISSIS... in via ...OMISSIS... (C.F./P.Iva ...OMISSIS...), per il tramite della propria mandataria **...OMISSIS...**, già **...OMISSIS...** con sede legale a ...OMISSIS..., ...OMISSIS... (C.F./P.Iva ...OMISSIS...), a sua volta rappresentata dalla procuratrice **...OMISSIS...** con sede legale a ...OMISSIS... in via ...OMISSIS... (C.F./P.Iva ...OMISSIS...) e difesa dall'**avv. Barbaro Alessandro** (C.F. BR-BLSN74M17F158J), contro il sig. **...OMISSIS...**, nato a ...OMISSIS... lo ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...) e residente a ...OMISSIS... in via ...OMISSIS..., non costituito.

Interviene inoltre nella procedura, nella qualità di creditrice, la **...OMISSIS...** con sede a ...OMISSIS... (...OMISSIS...) in via ...OMISSIS... ...OMISSIS... (C.F./P.Iva ...OMISSIS...), rappresentata e difesa dall'**avv. Traina Salvatore** (C.F. TRN-SVT83D23C351U).

Con decreto di nomina del 10/12/2024 e successivo giuramento di rito, prestato con modalità telematica in data 12/12/2024, il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di rispondere ai quesiti elencati nel mandato, redigendo e depositando telematicamente in Cancelleria la relazione di stima, con relativi allegati, inviandone copia alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza.





Accertamenti svolti presso i pubblici uffici



Propedeutica allo svolgimento del mandato si è dimostrata la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, tramite la quale è stato possibile acquisire le visure catastali storiche degli immobili e l'estratto di mappa, così da individuare esattamente i beni pignorati.

Tramite richiesta del 06/10/2025, presentata presso l'Ufficio Territoriale di Siracusa dell'Agenzia delle Entrate, con prot. n° 131019 del 07/10/2025, sono stati effettuati accertamenti per verificare la presenza di eventuali contratti di affitto/locazione riguardanti gli immobili in esame.

Con istanza presentata presso il Comune di Carlentini, con prot. n° 22671 del 06/10/2025, il sottoscritto ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle pignorate; altra richiesta è stata trasmessa al Comune di appartenenza, con prot. n° 23095 del 10/10/2025, per verificare la regolarità urbanistica di alcuni fabbricati esistenti.

In data 06/10/2025 è stato infine richiesto un accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa al fine di verificare la regolarità di un pozzo a servizio del fondo rustico.



Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La certificazione sostitutiva del 30/10/2024, rilasciata ai sensi della Legge n° 302/1998, dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio con studio in Palermo, attesta il diritto di piena proprietà sugli immobili del debitore, elencando altresì le provenienze e le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Tale relazione riporta inoltre la storia del dominio e delle particelle catastali. Pertanto, la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.



Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del primo sopralluogo per il 04/01/2025 alle ore 10:00, come da verbale allegato.





Svolgimento delle operazioni peritali



Il giorno del sopralluogo, il sottoscritto si è recato sul luogo dell'appuntamento, a Carlentini, ove ha incontrato il custode, avv. Mauro De Luca. Dopo un lasso di tempo ragionevole, i presenti si sono spostati in contrada *Sabuci* del territorio di Carlentini, presso i beni oggetto di pignoramento. Alla presenza del solo custode, il sottoscritto ha potuto eseguire l'accesso al primo corpo aziendale da stimare, rilevando anche un ex fabbricato rurale, completamente aperto e privo di serramenti. La qualità del terreno non corrispondeva con quella indicata in visura, in quanto l'agrumeto era stato estirpato. Dopo le opportune misurazioni, ci si è trasferiti in contrada *Casa Ottavia*, presso il secondo corpo di beni staggiti. Anche qui era presente un ex fabbricato rurale, rudere senza copertura, rilevato solo esternamente per la presenza di un rovetto impenetrabile. Anche l'agrumeto era in completo stato di abbandono, con piante disseccate e suolo sommerso da abbondante vegetazione spontanea.

Per comprovare quanto rilevato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato durante l'ispezione. Le acquisizioni fotografiche più significative, opportunamente numerate e corredate di didascalia, sono state incluse nella presente relazione.

Le operazioni peritali sono state concluse il giorno stesso, con la chiusura del verbale di sopralluogo alle ore 14:15.

Identificazione dei beni e verifica conformità catastale

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 16/09/2024, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Siracusa sottopose a pignoramento, su istanza dell'avvocato Alessandro Barbaro, i seguenti beni siti in territorio del Comune di Carlentini, intestati a ...OMISSIS..., con quota di piena proprietà pari a 1/1.

N.	CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA (m ²)	R.D.	R.A.	QUOTA
1	terreni	Carlentini	7	39	COSTR NO AB	-	48	-	-	1/1
2	terreni	Carlentini	7	40	Agrumeto	2 [^]	1.191	65,20	18,45	1/1
3	terreni	Carlentini	7	41	Agrumeto	2 [^]	9.532	521,82	147,69	1/1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4	terreni	Carlentini	7	42	COSTR NO AB	80	-	-	1/1	
5	terreni	Carlentini	7	539	Agrumeto	2^	1.776	97,23	27,52	1/1
6	terreni	Carlentini	7	968	Agrumeto	2^	916	63,87	14,19	1/1
7	terreni	Carlentini	7	969	Agrumeto	2^	202	14,08	3,13	1/1
8	terreni	Carlentini	7	286	Agrumeto	3^	9.165	265,07	132,53	1/1
9	terreni	Carlentini	7	287	FABB DIRUTO	-	433 (di cui 64 fabbr. e 369 corte)			1/1
10	terreni	Carlentini	7	289	Agrumeto	3^	20.164	583,17	291,59	1/1
11	terreni	Carlentini	7	294	Agrumeto	3^	13.684	395,76	197,88	1/1
12	terreni	Carlentini	7	298	Pascolo	1^	1.075	1,11	0,28	1/1
Totale							58.266			

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

La superficie complessiva della proprietà è di 58.266 m², pari a 5 ettari, 82 are e 66 centiare. In Catasto Terreni, i mappali in elenco derivano tutti dall'impianto meccanografico del 02/01/1976, fatta eccezione per le particelle 539, 968 e 969, originate dal frazionamento n° 1273.18/1995 del 03/07/1991, in atti dal 12/05/1995.

La categoria catastale dei terreni riportata in visura (agrumeto) non corrisponde a quella rilevata in fase di sopralluogo: l'appezzamento di Contrada Sabuci appare completamente sgombro da vegetazione arborea, mentre quello di contrada Casa Ottavia presenta ancora i resti di un soprassuolo irrimediabilmente compromesso. In effetti, analizzando le immagini satellitari storiche, si evince che l'agrumeto posto più a nord (Sabuci) fu colpito da incendio nel 2013 e successivamente estirpato, mentre il corpo aziendale più a sud (Casa Ottavia) venne danneggiato dal fuoco nel 2018. I terreni necessitano pertanto di una variazione colturale, in modo da assegnare la qualità più adeguata.

In merito alle intestazioni, queste risultano aggiornate e le visure storiche riportano correttamente anche gli estremi di registrazione delle volture. Si allegano alla presente le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e la restante documentazione analizzata.

ASTE
GIUDIZIARIE

Provenienze

Al debitore esecutato la proprietà dei beni sopra individuati è pervenuta dalla ...OMISSIS... per Atto ricognitivo di sopravvivenze sociali del 09/04/2021 (repertorio n° 26901, raccolta n° 12549), a rogito del notaio La Ciura Sebastiano con studio in Lentini, registrato in Noto il 14/04/2021 al n° 4417 Serie 1T. Alla Società dante causa la

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



piena proprietà degli immobili è pervenuta per Atto di Compravendita del 19/06/2008 (repertorio n° 6543/1922), ricevuto dal notaio Banna Grazia Manuela, da potere di ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...). A ...OMISSIS... l'intero in proprietà degli immobili è invece pervenuta per Atto di compravendita del 21/05/1984 (repertorio 122123), a rogito del notaio Miano Maria Teresa con studio in Francofonte (SR), da potere di ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il 09/04/1948 (C.F. ...OMISSIS...) e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...).



Formazione dei lotti

Analizzando preliminarmente le caratteristiche dei terreni agricoli in esame, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario suddividere i beni pignorati in più lotti, in quanto non sussistono condizioni tali da giustificare la formazione.



Relazione di stima per singoli lotti

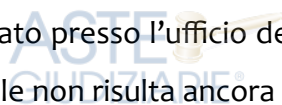
Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati sui luoghi, il sottoscritto è stato in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.



LOTTO 1 (lotto unico)

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto unico oggetto di stima è costituito da due **fondi rustici** siti nelle contrade *Sabuci* e *Casa Ottavia* del territorio di Carlentini, originariamente investiti ad agrumeto. Il terreno risulta irriguo per acque provenienti da un pozzo ricadente sulla particella 287 del foglio 7 di Carlentini, denunciato presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa con pratica n. 403/Carlentini, per il quale non risulta ancora rilasciata alcuna autorizzazione all'uso definitiva.



La proprietà risulta censita in catasto come da tabella a pagina 3 e 4.





Ubicazione e confini

Il lotto risulta ubicato in una zona agricola del territorio di Carlentini, Comune della provincia di Siracusa che conta attualmente 16.900 abitanti circa, più precisamente all'interno del foglio di mappa 7, a nord-est del centro urbano. Si riportano di seguito le coordinate GPS dei due fondi:

Fondo di Contrada Sabuci

- latitudine 37°19'20.6" N
- longitudine 15°01'15.4" E

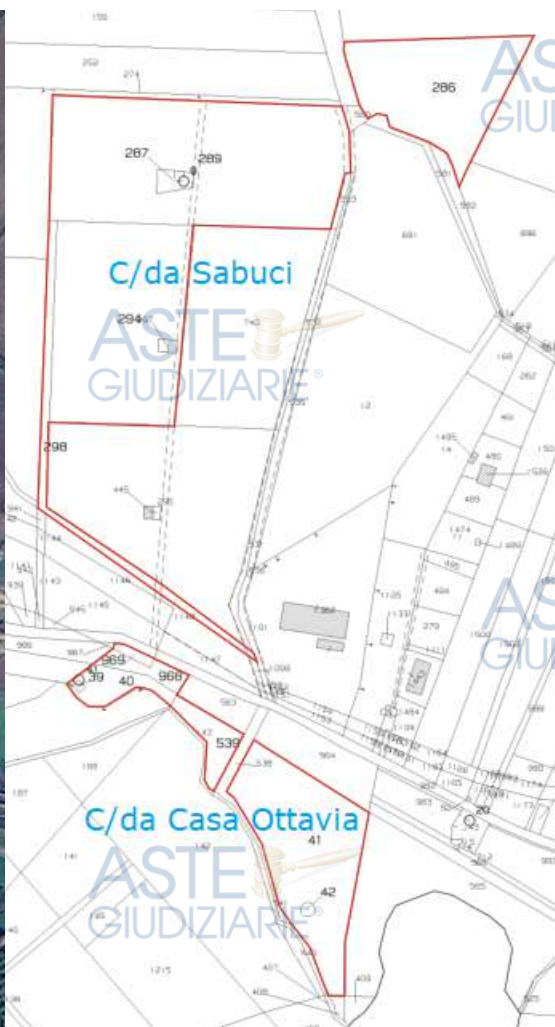


Fondo di Contrada Casa Ottavia

- latitudine 37°19'08.8" N
- longitudine 15°01'14.9" E



Foto aerea Google Earth 2024.



Stralcio foglio di mappa 7 di Carlentini.





Dal punto di vista morfologico, il lotto è posto a 6,5 km dalla costa (Mar Mediterraneo - Jonio), ad una quota media di m 10 s.l.m., con giacitura pianeggiante, esposizione e pendenza media trascurabili.

L'Estratto di Mappa e l'ortofoto satellitare, riportati alla pagina precedente, ne evidenziano il perimetro, che si presenta di forma irregolare. I due fondi appaiono divisi dalla Strada Statale 114 dir della Costa Saracena.

La distanza dal Capoluogo di Provincia, Siracusa, è di circa 52 km; il Comune più vicino è invece quello di Carlentini, dal quale il lotto dista poco meno di 3 km. Da Carlentini nord, lasciando la via Etnea, vi si accede percorrendo la Strada Statale 194. Poi si svolta a sinistra, attraversando il sottopasso della SS114dir e subito dopo a destra, continuando per la SS194. Dopo circa 700 metri si imbecca la strada per Vaccarizzo, che si percorre per 500 metri prima di incontrare la stradella d'ingresso del lotto, sul lato sinistro della carreggiata.

Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate – Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo, è possibile stabilire che:

a) La **particella 286** (quella più a nord del lotto) confina:

- a **Nord, Est, Sudest e Ovest** con i mappali 894, 896 e 608, seminativi intestati alla ...OMISSIS... S.r.l. con sede legale a ...OMISSIS... (SR), C.F. ...OMISSIS...;
- a **Sud** con i mappali 581 e 582, intestati al sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...;
- a **Sudovest** con la particella 580, intestata alla ...OMISSIS... S.r.l.s. con sede a ...OMISSIS... (SR), C.F. ...OMISSIS...

b) Il corpo composto dalle **particelle 287, 289, 294 e 298** confina:

- a **Nord e Ovest** con i mappali 274, 275 e 267, seminativi intestati a ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...;
- a **Sud** con la particella 1148, intestata ad A.N.A.S. Azienda Nazionale Autonoma Delle Strade con sede in Palermo, C.F. 80208450587, e con la particella 941, intestata al Demanio Della Regione Siciliana Ramo Agricoltura;
- ad **Est** con il mappale 533, anch'esso intestato al Demanio Della Regione Siciliana Ramo Agricoltura, con la sopra citata particella 580 e con i map-



pali 740 e 295, di proprietà di ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS....

c) Il corpo composto dalle **particelle 39, 40, 539, 968 e 969** confina:

- a **Nord** con la pubblica via;
- ad **Ovest** e a **Sud** con i mappali 966, 967, 1219, 1216 e 143, intestati alla ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...;
- ad **Est** con le particelle 563 e 538, intestate rispettivamente al Demanio dello Stato e al Demanio Della Regione Siciliana Ramo Agricoltura.

d) Il corpo composto dalle **particelle 41 e 42** (quelle più a sud del lotto) confina:

- a **Nord** con la particella 564, intestata al Demanio dello Stato;
- ad **Est** con il mappale 565, intestato al sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...;
- a **Sud** con la particella 408, intestata al Demanio Della Regione Siciliana;
- ad **Ovest** e **Sudovest** con le particelle 538 e 541, intestate al Demanio Della Regione Siciliana Ramo Agricoltura.

Allo stato attuale, l'accesso agli appezzamenti di contrada Sabuci avviene per mezzo di un varco sulla strada per Vaccarizzo. Oltrepassata la sbarra metallica, si prosegue lungo una stradella sterrata che attraversa un'area di cantiere dell'ANAS, sulla quale sono in atto lavori di collegamento viario per l'itinerario Ragusa-Catania¹.

Dopo circa 130 metri, la stradella prosegue all'interno del lotto pignorato. Il fondo non risulta recintato, ma si rinvengono solo sporadici paletti in ferro e filo spinato. Anche il fondo di Contrada Casa Ottavia è recintato in maniera precaria e non vi è alcun cancello di accesso.

Descrizione dei beni e degli accessori

Il **terreno agricolo** oggetto di stima ricade in una zona a spiccata vocazione agricola, in particolare nell'areale di produzione delle "Arance Rosse di Sicilia IGP". Il suolo, che si origina da argille grigio-azzurre e alluvioni fluviali di recente formazione, è di medio impasto e dotato di buona fertilità. L'intero fondo risulta irriguo per

¹ Delibera n. 17/D del 15/03/2022 del Consiglio di Amministrazione dell'ANAS e del Dispositivo n. 4 del 24/03/2022 del Commissario Straordinario.



acque provenienti da un pozzo scavato sulla particella 287 del foglio 7 di Carlentini. La risorsa idrica risulta regolarmente denunciata al Genio Civile di Siracusa dai signori ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS... (pratica n° 403/Carlentini).

Il lotto è composto da due appezzamenti distinti:

- Contrada Sabuci, situata a nord della SS 114 dir. L'agrumeto presente è stato interamente estirpato e l'area ripulita dai residui della coltura precedente; il terreno non è stato coltivato di recente.
- Contrada Casa Ottavia, posta a sud dell'asse viario. Qui l'agrumeto è in stato di abbandono, invaso da vegetazione spontanea. Le piante, sebbene non ancora rimosse, sono disseccate o in fase di senescenza.



Fanno parte del lotto anche **n. 3 fabbricati** non censiti in catasto urbano.



Il primo manufatto (ex fabbricato rurale) ricade sulla particella 287 e ospita il contatore dell'energia elettrica ed il quadro di comando della pompa. È censito come fabbricato diruto, sebbene sia ancora perfettamente perimetrabile. Lo sviluppo è su un unico piano fuori terra, con struttura portante in muratura di blocchi di tufo dello spessore di 30 cm. Internamente si evidenziano crepe e distacchi dell'intonaco per umidità di risalita. L'immobile è inoltre privo di serramenti, infissi e qualsiasi altro tipo di impianto tecnologico. Nel complesso, risultano carenze sotto il profilo conservativo e statico-strutturale. L'eventuale recupero del fabbricato dovrà necessariamente passare per una ristrutturazione completa.

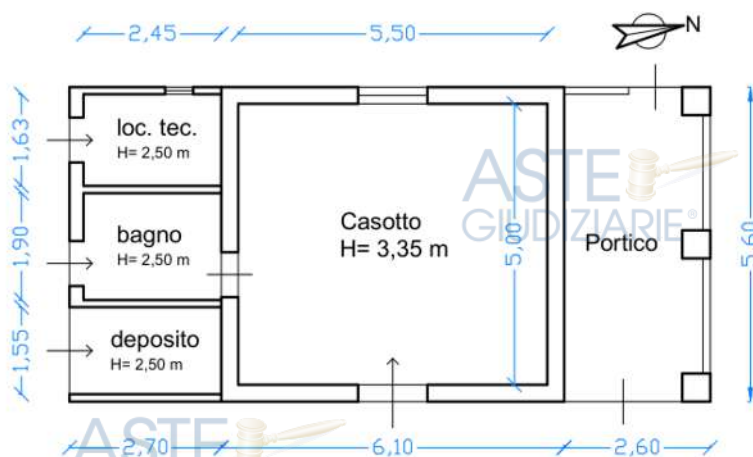
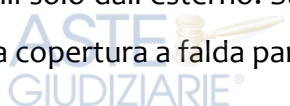


Vista l'assenza in catasto della planimetria, il sottoscritto ha provveduto a redigerla, sulla base del rilievo effettuato, per poter dare una rappresentazione grafica dettagliata dell'edificio e calcolarne la consistenza. La piantina di seguito riportata è composta da un unico ambiente di 27,50 m², con altezza utile di 3,35 m, collegato ad





un corpo aggiuntivo adiacente alla parete sud. Questo corpo aggiuntivo, con altezza utile di 2,50 m, è composto da un bagno di 4,65 m², direttamente collegato all'ambiente principale, un locale tecnico di 4,00 m² e un deposito aperto di 4,20 m², entrambi accessibili solo dall'esterno. Sul lato nord, invece, è presente un portico di circa 15 m² con una copertura a falda parzialmente crollata.

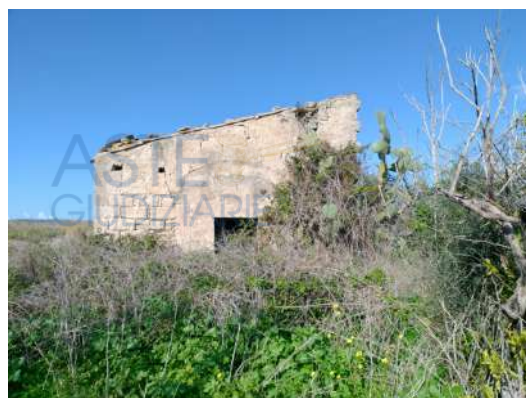
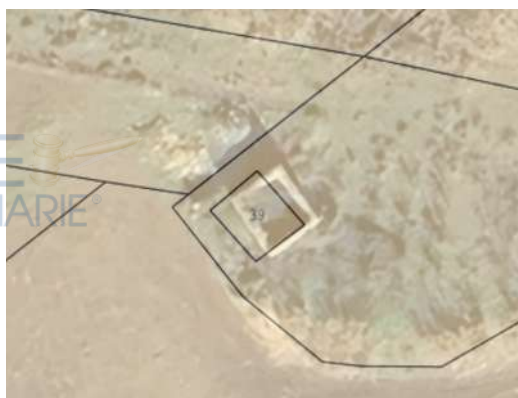


Ricostruzione planimetrica del fabbricato sulla base del rilievo effettuato.

Calcolo superficie commerciale:

vani principali	m ² 34,16 +
accessori diretti	m ² 5,50 * 0,50 = m ² 2,75 +
accessori indiretti	m ² 9,45 * 0,25 = m ² 2,36 +
portico	m ² 14,56 * 0,10 = m ² 1,46 +
corte	m ² 369 * 0,10 = m ² 36,90 =
Totale superficie	= m² 78 in cifra tonda

Il secondo manufatto (ex fabbricato rurale) corrisponde al mappale 39, censito come costruzione non abitabile. Si tratta di un edificio di antica costruzione, con spessi muri perimetrali ancora integri, ma completamente privo di copertura.





Sia l'interno che l'area circostante risultano infestati da rovi e altre piante spontanee, per cui non è stato possibile effettuare un rilievo completo. La superficie lorda nominale è di 48 m² (circa 33 m² al netto della muratura). La copertura originaria a tetto era ad unica falda.

Il terzo manufatto, identificato in mappa con il numero 42, è anch'esso censito come costruzione non abitabile, seppur impropriamente: in realtà è una ex vasca di accumulo per scopi irrigui. Anche in questo caso non è stato possibile rilevare la struttura, in quanto la struttura non è più perimetrabile né individuabile (il terreno circostante è stato completamente invaso da rovi e canne) e non risulta più visibile neanche dalle foto satellitari.



Stato di possesso degli immobili

Attraverso l'indagine effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa, è stato possibile accertare che non risultano contratti di alcun tipo registrati in data antecedente al pignoramento.

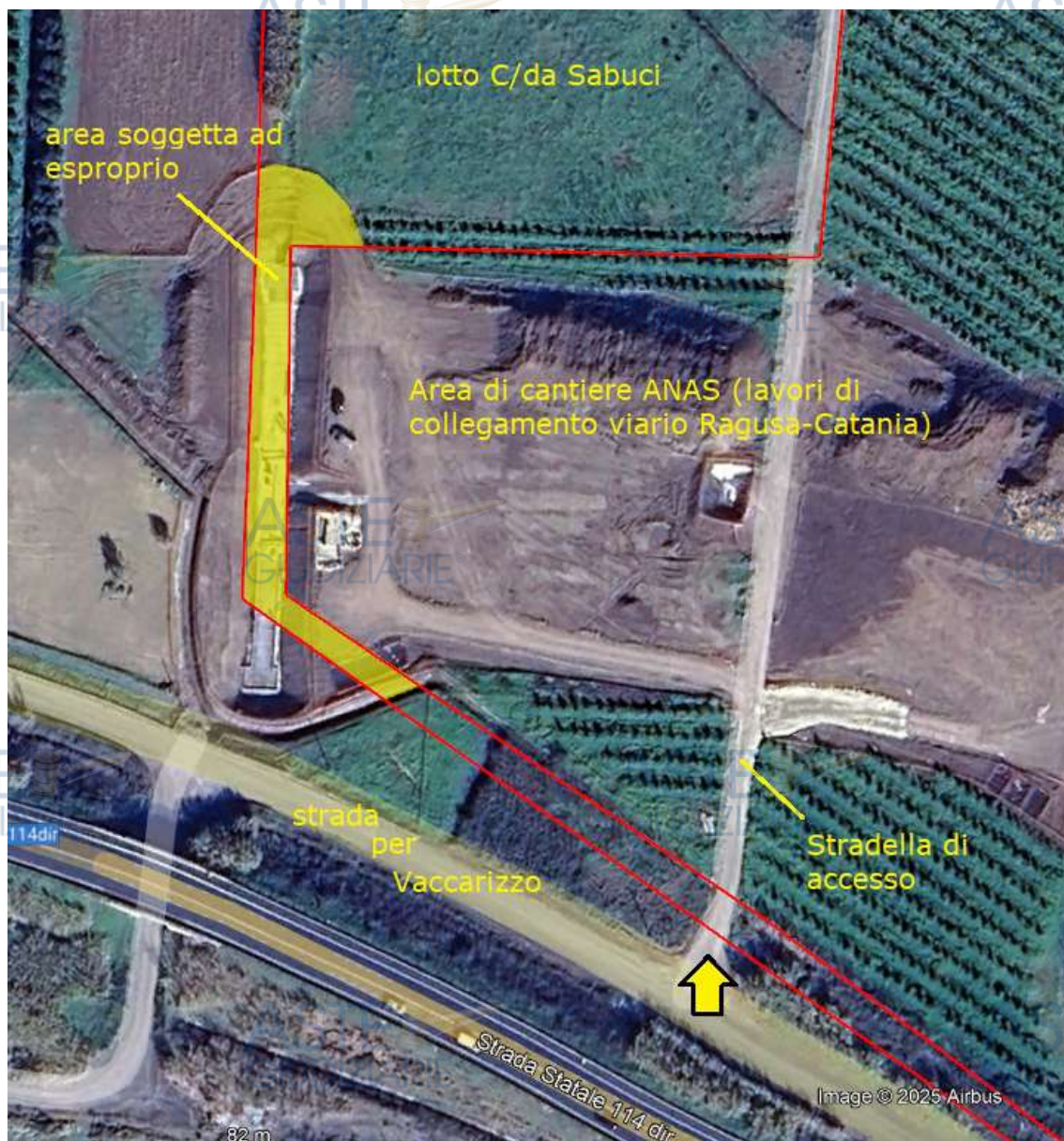
Sempre in merito allo stato di possesso degli immobili, occorre far notare che una porzione dell'appezzamento di contrada Sabuci è sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio, con dichiarazione di pubblica utilità. Difatti, la porzione più a sud risulta attualmente occupata da un cantiere autostradale dell'ANAS, in cui sono in atto lavori di collegamento viario per l'itinerario Ragusa-Catania, a seguito della Delibera n. 17/D del 15/03/2022 del Consiglio di Amministrazione dell'ANAS e del Dispositivo n. 4 del 24/03/2022 del Commissario Straordinario. Come si evince dal Rilievo stato di consistenza ed immissione in possesso², sono parzialmente interessate dal Piano

² Documento notificato al debitore esecutato ed allegato alla presente relazione.



di Espropriazione le particelle 294 e 298 del foglio 7 di Carlentini, per una superficie di m² 80 e m² 622 rispettivamente.

Il cantiere è già visibile sulle più recenti foto satellitari Google Earth. Si riporta di seguito un elaborato grafico della zona interessata realizzato dal sottoscritto.



Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'analisi della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 30/10/2024, rilasciata dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, si desume che, relativamente agli immobili che costituiscono il presente lotto, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:



• **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il **15/12/2009** ai nn. 27666/5351 a favore di BANCA AGRICOLA POLARE DI RAGUSA, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R. L. (c.f. 00026870881), contro ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), gravante sugli immobili censiti al foglio 7 di Carlentini, particelle 286, 287, 289, 294, 298, 39, 40, 41, 42, 539, 968 e 969 (tutte oggetto della presente procedura), nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Banna Grazia M. del 11/12/2009 Rep. 7566/2700.



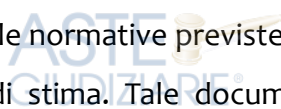
• **Atto giudiziario** trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il **20/02/2013** ai nn. 2920/2224, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 18/12/2012, Rep. 54/2012 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di CURATELA FALLIMENTO DI ...OMISSIS... NATO IL ...OMISSIS... TITOLARE DELLA OMONIMA DITTA CORRENTE IN ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE UFF. PROV. SR TERRITORIO VIA ANTONELLO DA MESSINA, contro il sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... lo ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...).



• **Atto giudiziario**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 03/10/2024 ai nn. 19166/14955, derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/09/2024, Rep. 4282, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA a favore di ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (...OMISSIS...), via ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), contro il sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... lo ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), gravante su tutti i terreni oggetto della presente procedura esecutiva.

Destinazione urbanistica della zona

Con istanza n° 22671 del 06/10/2025, presentata presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Carlentini, il sottoscritto C.T.U. ha chiesto un certificato di destinazione urbanistica, al fine di stabilire con esattezza le normative previste dagli strumenti urbanistici vigenti per gli immobili oggetto di stima. Tale documento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini in data 17/10/2025, attesta quanto segue:





Secondo il vigente Piano Regolatore Generale **le particelle 39, 40, 41, 42, 539, 968, 969, 286, 287, 289, 294 e porzione della p.lla 298 del foglio di mappa 7 del suddetto Comune ricadono in “zona E” (verde agricolo)**, normata dall’art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si riporta di seguito lo stralcio:

- Definizione: Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.
- Strumento di attuazione: Permesso di Costruire.
- Interventi consentiti:

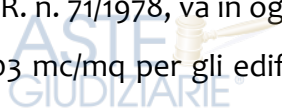
1. Edilizia residenziale per uso abitativo.
2. Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
3. Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.
4. Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, come previsti dall’art.6 L.R. n.17/1994 e ss.mm. e ii.
5. Tettoie in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, aperte almeno da tre lati, destinate esclusivamente per scopi agricoli, quali ricovero automezzi e/o mezzi agricoli, deposito prodotti agricoli, zona di riposo animali - non permanente - legata all’attività zootecnica, fienili, etc.
6. Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l’installazione dell’impianto di potenza non superiore a 20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/o mezzi agricoli.

- Prescrizioni:
 - Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
 - Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
 - Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all’art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall’art. 6



L.R. n. 17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite dalla pietra locale, dal legno, dall'acqua e dal sughero. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.

- Per gli interventi di cui al punto 5, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq. e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 6.
- Per gli interventi di cui al punto 6, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 5.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R. 19.05.2003, n. 7 (Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali).
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n. 71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- È consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine





elettriche, serbatoi e simili) in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.

- Gli interventi da effettuare nelle “masserie” e nei “casali”, così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale. È fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4. con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.
- Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.





Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.

- I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredati di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta inoltre che

- **parte della superficie contraddistinta dalla p.lla 298 del foglio 7 ricade all'interno dell'area inedificabile interessata dalla sede autostradale** riguardante il progetto di variante allo strumento urbanistico generale, denominato "Ammodernamento a 4 corsie della S.S. 514 di Chiamonte e della S.S. 194 Ragusana dallo svincolo con la S.S. 115 allo svincolo con la S.S. 114", adottato con delibera di C.C. n. 77 del 06.12.2004 e successiva delibera di G.M. n. 97 del 05.10.2017;
- **parte della superficie contraddistinta dalla p.lla 294 del foglio 7, ricade all'interno dell'area interessata dalla fascia di rispetto di m. 40,00 dell'attuale realizzazione sede stradale dell'Autostrada CT-SR**, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e ss.mm. ed ii.;
- **parte della superficie contraddistinta dalle p.lle 969 e 968 e porzione delle p.lle 40, 41 e 539 del foglio 7, ricade all'interno dell'area interessata dalla fascia di rispetto dell'attuale sede stradale della S.S. n. 194** (Ragusana), in ottemperanza a quanto stabilito dall'art.26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e ss.mm. ed ii.

Verifica della regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico

Sul fondo rustico pignorato sono stati individuati due fabbricati in muratura, più una vasca di accumulo a cielo aperto per scopi irrigui (gebbia). Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Carlentini non è emersa alcuna informazione utile in merito alla loro regolarità urbanistica. Per nessuno dei manufatti elencati esiste un progetto approvato, un titolo edilizio valido, né un'istanza di sanatoria con iter sospeso. Tuttavia, sull'atto di provenienza si legge [...] *che la costruzione dei manufatti e fabbricati rurali oggetto del presente trasferimento è stata iniziata in data ante-*



riore al 1° settembre 1967, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e che alla stessa non sono state apportate, successivamente, modifiche soggette a licenza o concessione edilizia. Per verificare la dichiarazione di parte, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto una fotogrammetria dell'epoca che testimonia la preesistenza dei fabbricati. Le sagome degli immobili sono anche riportate sulle tavole I.G.M. 1:25000.

Alla luce di quanto sopra gli immobili devono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico, in quanto edificati prima del 1° settembre 1967, al di fuori del centro urbano della città.



Verifica della regolarità amministrativa dei pozzi e concessioni idriche

Con istanza del 06/10/2025 (prot. n° 114847 dello 08/10/2025), il sottoscritto C.T.U. chiedeva all'Ufficio competente del Genio Civile di Siracusa di effettuare un'accurata indagine al fine di appurare la regolarità amministrativa della risorsa idrica che rende irriguo il fondo rustico oggetto di pignoramento, con particolare riferimento all'esistenza di pozzi censiti nella zona indicata e relative concessioni per il prelievo di acque pubbliche.

Dall'accesso agli atti effettuato risulta quanto segue:

- Ubicazione. Il pozzo in questione, di tipo trivellato, ricade all'interno della particella 287, foglio 7 di Carlentini, a pochi metri dall'ex fabbricato rurale, identificato con lo stesso numero.
- Il rinvenimento delle acque è stato regolarmente denunciato presso il Genio Civile di Siracusa dai sig.ri ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., con pratica n° 403/Carlentini.
- Non è stata mai rilasciata una concessione all'uso.

La somma complessiva stimata per il rilascio della concessione idrica è di circa € 2.000, comprensiva di:

- onorari per le relazioni tecniche (geologica e agronomica);
- diritti di segreteria, bolli e oneri per l'istruttoria.





Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità

Sulla base del sopralluogo effettuato all'interno del lotto in esame, non emerge alcun fabbricato con caratteristiche tali da poter ottenere il permesso di agibilità/abitabilità, in quanto i due manufatti esistenti sono in condizioni precarie.

Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Quesito non pertinente in mancanza di strutture dotate di involucro edilizio e di impianti di climatizzazione.



VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione degli immobili che fanno parte del lotto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il procedimento della stima sintetica per comparazione: tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali, quali l'esistenza di un mercato relativamente attivo per immobili simili ai beni da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

Attraverso un'attenta indagine di mercato effettuata personalmente, tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sui territori di Lentini e Carlentini e la conoscenza di recenti valori di compravendita (da atti notarili pubblici), è stato possibile acquisire prezzi di vendita per immobili simili (comparabili) ai beni oggetto di stima. Non essendo disponibili fonti sufficienti su agrumeti in fase di reimpianto, sono stati acquisiti dati di agrumeti in condizioni ordinarie, tenendo conto successivamente dei costi di reimpianto diretti ed indiretti degli arboreti.

Nella fattispecie, per gli agrumeti è emerso un valore medio di 30.000,00 €/Ha, mentre per i fabbricati collabenti, tenuto conto della posizione del lotto, dell'accessibilità e di tutti gli altri fattori intrinseci ed estrinseci, il valore medio si assesta sui 110,00 €/m².

Avendo note le superfici degli appezzamenti si determina il più probabile valore dei beni secondo il criterio della comparazione:

$$S_{C/DA\ SABUCI} = m^2 44.088 - m^2 702 \text{ (espropriati)} = m^2 43.386 \text{ (Ha } 04.33.86)$$

$$Vo_{C/DA\ SABUCI} = Ha 04.33.86 * \text{€}/Ha 30.000 = \text{€ } 130.158,00$$





$$S_{C/DA C. OTTAVIA} = m^2 13.697 \text{ (Ha } 01.36.97)$$

$$V_{C/DA C. OTTAVIA} = \text{Ha } 01.36.97 * \text{€}/\text{Ha } 30.000 = \text{€ } 41.091,00$$

Trattandosi di agrumeti in fase di reimpianto, dai valori ordinari ottenuti occorre decurtare i costi di ripristino dell'arboreto e, nel caso dell'appezzamento di c/da Casa Ottavia, anche i costi di estirpazione ed allontanamento dei residui colturali presenti:

$$\text{Costi di estirpazione}^3 \text{ agrumeto c/da C.Ottavia } \text{€}/\text{Ha } 3.200 * \text{Ha } 01.36.97 = \text{€ } 4.383,04$$

$$\text{Costi di reimpianto}^4 \text{ agrumeto c/da C.Ottavia } \text{€}/\text{Ha } 16.700 * \text{Ha } 01.36.97 = \text{€ } 22.873,99$$

$$\text{Costi di reimpianto agrumeto c/da Sabuci } \text{€}/\text{Ha } 16.700 * \text{Ha } 04.33.86 = \text{€ } 72.454,62$$

Valore dei terreni al netto dei costi

$$V_{C/DA SABUCI} = \text{€ } 130.158,00 - \text{€ } 72.454,62 = \text{€ } 57.703,38 +$$

$$V_{C/DA C. OTTAVIA} = \text{€ } 41.091,00 - \text{€ } 4.383,04 - \text{€ } 22.873,99 = \text{€ } 13.833,97 =$$

$$V_{\text{TERRENI}} = \text{€ } 71.537,35$$

Si procede in maniera analoga con la stima dei fabbricati collabenti:

$$S_{\text{FAB. SABUCI}} = m^2 78$$

$$V_{\text{FAB. SABUCI}} = m^2 78 * \text{€}/m^2 110,00 = \text{€ } 8.580,00 +$$

$$S_{\text{FAB. C. OTTAVIA}} = m^2 48$$

$$V_{\text{FAB. C. OTTAVIA}} = m^2 48 * \text{€}/m^2 110,00 = \text{€ } 5.280,00 =$$

$$V_{\text{FABBRICATI}} = \text{€ } 13.860,00$$

Valore Locativo

Considerando che il terreno di C/da Casa Ottavia non è attualmente coltivabile, in quanto necessita dell'estirpazione del vecchio agrumeto, una possibilità di sfruttamento alternativa potrebbe essere il pascolo. L'appezzamento di C/da Sabuci, essendo invece sgombro da vegetazione, può essere affittato, oltre che per il pascolo, anche per seminativo semplice o irriguo. In quest'ultimo caso, ovviamente, dovrà

3 Voce B.3.1.9 del vigente Prezzario Regionale Agricoltura della Regione Siciliana.

4 Tabella vigente dei costi semplificati di impianto arboreti della Regione Siciliana, che include i costi per i lavori di baulatura, impianto, sistema di irrigazione (materiali e messa in opera), ripristino fallanze, costi accessori e costi indiretti.



essere prima richiesta la licenza di attingimento presso l'Ufficio del Genio Civile e verificato l'effettivo funzionamento dell'impianto di sollevamento. Per i seminativi e gli orti irrigui gli accordi contrattuali prevedono, in genere, le spese per il sollevamento dell'acqua a carico dell'affittuario.

Secondo i dati resi noti dal CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria), principale Ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari, può dedursi che i seminativi irrigui nel siracusano vengono affittati con canoni annui che oscillano da un minimo di 1.100 €/Ha ad un massimo di 1.400 €/Ha. Per le caratteristiche proprie del fondo rustico in esame, si ritiene di adottare il valore unitario medio annuo pari a 1.250 €/Ha per il seminativo irriguo, 400 €/Ha per il seminativo asciutto e 100 €/Ha per il pascolo.

Considerando le già note superfici dei terreni pignorati e le tre ipotesi di utilizzo dei fondi, il "giusto prezzo" del canone annuo di affitto è quindi determinato come segue:

SOLO PASCOLO	Ha	€/Ha/Anno	€/Anno
Casa ottavia pascolo	1,3697	€ 100,00	€ 136,97
Sabuci pascolo	4,3386	€ 100,00	€ 433,86
			€ 570,83

PASCOLO + SEMINATIVO	Ha	€/Ha/Anno	€/Anno
Casa ottavia pascolo	1,3697	€ 100,00	€ 136,97
Sabuci seminativo asciutto	4,3386	€ 400,00	€ 1.735,44
			€ 1.872,41

PASCOLO + SEM. IRRIGUO	Ha	€/Ha/Anno	€/Anno
Casa ottavia pascolo	1,3697	€ 100,00	€ 136,97
Sabuci seminativo irriguo	4,3386	€ 1.250,00	€ 5.423,25
			€ 5.560,22

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adeguatamente documentato e descritto i beni pignorati, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riportato:



LOTTO UNICO fondo rustico irriguo in Carlentini composto da:

– **Terreno agricolo in C/da Sabuci**, ex agrumeto di m² 43.386 (Ha 04.33.86)

Valore ordinario € 130.158,00

Adeguamenti -€ 72.454,62

Valore di mercato del bene € 57.703,38

– **Terreno agricolo in C/da Casa Ottavia**, agrumeto di m² 13.697 (Ha 01.36.97)

Valore ordinario € 41.091,00

Adeguamenti -€ 27.257,03

Valore di mercato del bene € 13.833,97

– **Ex Fabbr. Rurale da ristrutturare in C/da Sabuci**, di 78 m² commerciali

Valore ordinario € 8.580,00

Adeguamenti -

Valore di mercato del bene € 8.580,00

– **Ex Fabbr. Rurale da ristrutturare in C/da Casa Ottavia**, di 48 m² commerciali

Valore ordinario € 5.280,00

Adeguamenti -

Valore di mercato del bene € 5.280,00

Valore ordinario del lotto € 185.109,00

Adeguamenti - € 99.711,65

Valore complessivo del lotto € 85.397,35

Costi di rilascio concessione idrica - € 2.000,00

Valore complessivo del lotto al netto dei costi € 83.397,35

in cifra tonda € 83.500,00

Valore locativo annuo 1^a ipotesi (solo pascolo) € 570,83

2^a ipotesi (pascolo + seminativo) € 1.872,41

3^a ipotesi (pascolo + sem. irriguo) € 5.560,22

Noto, 27/10/2025



Il C.T.U.
Dott. Agronomo
Carmelo Speranza





Indice generale

Premessa.....	2
Accertamenti svolti presso i pubblici uffici.....	3
Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata.....	3
Comunicazione inizio operazioni peritali.....	3
Svolgimento delle operazioni peritali.....	4
Identificazione dei beni e verifica conformità catastale.....	4
Provenienze.....	5
Formazione dei lotti.....	6
Relazione di stima per singoli lotti.....	6
LOTTO 1 (lotto unico).....	6
Individuazione dei beni componenti il lotto.....	6
Ubicazione e confini.....	7
Descrizione dei beni e degli accessori.....	9
Stato di possesso degli immobili.....	12
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	13
Destinazione urbanistica della zona.....	14
Verifica della regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico.....	18
Verifica della regolarità amministrativa dei pozzi e concessioni idriche.....	19
Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità.....	20
Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.....	20
VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	20
Valore Locativo.....	21
CONCLUSIONI.....	22

