



TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 38/2023 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U. Dott. Agr. David Bono



L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Concita CULTRERA, a seguito

del decreto emesso, nella procedura in oggetto, in data 01.06.2023, nominava il

Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U. per la stima dei beni pignorati.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad

espletare il mandato qui di seguito riportato:

Mandato del giudice: il Giudice dispone che l'esperto;

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; 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 mo-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

dalità 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 indivi-

duati, 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, pia-

no, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e ac-

cessori, 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 rientra-

no nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo

indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo te-

lematico 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

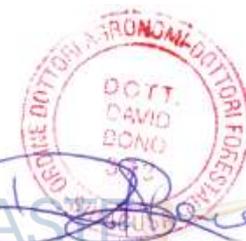
della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del

23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

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 corri-

spettivo 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 e che resteranno 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 asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche deri-





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

vanti 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;

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

obblazioni 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;

ASTE GIUDIZIARIE®



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 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 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 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 3ter; 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 quadro 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 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 pe-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

riodo 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 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:

- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 8

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

n. iva 01739130894 e-mail agr.davidbono@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- 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 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) invitando

doli 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; allegli 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, in

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto in accordo con il custode giudiziario avv. Girolamo Venturella concordava l'accesso al compendio pignorato. L'accesso peritale è stato concordato per la data del 04/09/2023 con appuntamento alle ore 15.30 presso il terreno oggetto di pignoramento.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sopralluogo:

Alle ore 15.30, il Sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali del cespite pignorato costituito da 2 appezzamenti di terreni e relativi Fabbricati adibiti a stalla e deposito, consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati con pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

e sono state concluse alle ore 17.00 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Noto, come di seguito riportati in tabella e nell'**allegato 2** ove sono riportate le visure.



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha
T	Noto	62	329 AA	Seminativo	5	00.05.10
T	Noto	62	329 AB	Uliveto	3	00.01.59
T	Noto	62	340 AA	Seminativo ARB	3	00.57.84
T	Noto	62	340 AB	Uliveto	3	01.55.21
T	Noto	62	340 AC	Pascolo Arb.		00.26.85
T	Noto	62	339 AA	Seminativo	5	00.05.36
T	Noto	62	339 AB	Pascolo	2	00.52.54
T	Noto	62	139 AA	Seminativo	5	00.01.44
T	Noto	62	139 AB	Uliveto	3	00.18.76
T	Noto	62	210	Seminativo		00.30.62
T	Noto	62	134 AA	Pascolo	2	00.72.00
T	Noto	62	134 AB	Pascolo Arb.		00.22.00
T	Noto	62	134 AC	Seminativo	5	00.07.20
T	Noto	62	143	Pascolo Arb.	U	00.14.20
T	Noto	62	209**	Soppressa, genera le p.lle 775 e 776		
T	Noto	62	776			
T	Noto	62	211	Pascolo	2	00.02.50
T	Noto	62	276 AA	Pascolo	2	00.31.00
T	Noto	62	276 AB	Seminativo	5	00.10.70
T	Noto	62	292 AA	Seminativo	5	00.37.94
T	Noto	62	292 AB	Pascolo	2	00.06.06
T	Noto	62	293 AA	Pascolo	2	01.87.49
T	Noto	62	293 AB	Pascolo Arb.		00.40.11
T	Noto	62	389	Pascolo Arb.	U	00.22.60
T	Noto	62	390	Pascolo Arb.	U	00.06.40
T	Noto	62	142	Pascolo	2	00.04.20
T	Noto	62	183 AA	Pascolo	2	01.13.86
T	Noto	62	183 AB	Pascolo Arb.		00.49.94
T	Noto	62	119 AA	Seminativo	4	00.35.30
T	Noto	62	119 AB	Pascolo Arb.		00.50.43
T	Noto	62	184 AA	Pascolo	2	03.09.68
T	Noto	62	184 AB	Pascolo Arb.		00.22.12
T	Noto	62	207 AA	Uliveto	3	00.07.47
T	Noto	62	207 AB	Pascolo Arb.		00.04.93
T	Noto	62	334	Soppressa e unita alla 774		
T	Noto	62	135	Soppressa genera 772 e 773		
T	Noto	62	137 AA	Seminativo	4	00.33.53
T	Noto	62	137 AB	Uliveto	3	00.51.77
T	Noto	62	212 AA	Uliveto	2	00.02.86
T	Noto	62	212 AB	Pascolo Arb.		00.26.14
T	Noto	62	338	Pascolo Arb.		00.10.40
T	Noto	62	360	Uliveto	3	00.00.75
T	Noto	62	358	Uliveto	3	00.03.10
T	Noto	62	185	Pascolo Arb.		00.09.80
T	Noto	62	324 AA	Pascolo	2	00.53.51
T	Noto	62	324 AB	Pascolo Arb.		00.07.77
T	Noto	62	327 AA	Pascolo	2	01.17.64
T	Noto	62	327 AB	Pascolo Arb.		00.18.77
T	Noto	62	332 AA	Pascolo Arb.		03.94.00
T	Noto	62	332 AB	Seminativo	5	00.80.00





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

T	Noto	62	335	Soppressa e unita alla 774		
T	Noto	62	323	Soppressa e unita alla 774		
T	Noto	62	326	Pascolo	U	00.76.53
T	Noto	62	331 AA	Pascolo Arb.		02.14.00
T	Noto	62	331 AB	Seminativo	5	01.10.50
T	Noto	62	333 AA	Pascolo Arb.		00.05.00
T	Noto	62	333 AB	Seminativo	5	00.02.20
T	Noto	62	336	Soppressa e unita alla 774		
F	Noto	62	774 sub 1	D/10		
F	Noto	62	775 sub 1	C/2		mq 52
F	Noto	62	773 sub 1	C/2		mq 120
T	Noto	62	322 AA	Pascolo	2	00.50.79
T	Noto	62	322 AB	Pascolo Arb.		00.88.37
T	Noto	62	330 AA	Pascolo	2	01.20.00
T	Noto	62	330 AB	Pascolo Arb.		00.90.00
T	Noto	62	330 AC	Seminativo	5	00.82.30
T	Noto	62	426 AA	Seminativo	3	00.14.18
T	Noto	62	426 AB	Uliveto 3	3	00.25.32
si precisa che la p.lla 774 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle 118 - 318 - 319 - 320 - 321 - 334 - 335 - 338 (tutte sopresse)						
si precisa che la p.lla 775 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle 140 - 141 - 209						
si precisa che la p.lla 773 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle 135 - 136						
T	Noto	28	117 AA	Seminativo	3	01.58.55
T	Noto	28	117 AB	Pascolo Arb.		00.38.30
T	Noto	28	121 AA	Seminativo	4	00.35.30
T	Noto	28	121 AB	Pascolo Arb.		00.50.43
T	Noto	28	119 AA	Seminativo	3	02.22.63
T	Noto	28	119 AB	Pascolo Arb.		00.56.00
T	Noto	28	159 sub 1	C/6		mq 66
si precisa che la p.lla 159 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle 124						

Pertanto, il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- 1) Terreno sito in Noto con annessi corpi di fabbrica costituiti da locale di categoria D/10 (p.lla 774 sub 1) e da due locali di categoria C/2 (773 sub 1 e 775 sub 1) e dai seguenti mappali del F.M. 62: p.lle 329 - 340 - 339 - 139 - 210 - 134 - 143 - 776 - 211 - 276 - 292 - 293 - 389 - 390 - 142 - 183 - 119 - 184 - 207 - 334 - 137 - 212 - 338 - -360 - 358 - 185 - 324 - 327 - 332 - 774 sub 1 - 326 - 331 - 333 - 336 - 772 - 773 sub 1 - 318 - 322* - 330* - 426*.

** **P.lle gravate da Enfiteusi perpetua (vedasi titolo allegato Z).**

Pagina | 13





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I confini del suddetto fondo rustico sono i seguenti: a Nord-Ovest confina con torrente che separa il suddetto fondo dalle p.lle 37 - 126 - 127 - 243 - 503- 129 -425, a Sud confina con la strada che permette di accedere al fondo, a Ovest con la p.lla 219, ad Ovest confina con le p.lle 132 - 131 - 182 - 116 - 113 e 114, ad Est confina con le p.lle 154 - 352 - 353 - 144 - 345 - 150; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 3**);

2) Terreno sito in Noto con annesso corpo di fabbrica costituito da un locale di categoria C/6 (p.la 159 sub 1), il tutto censito ai seguenti mappali del F.M. 28: p.lle 117 - 121 - 119.

I confini del suddetto fondo rustico sono i seguenti: a Nord confina con le p.lle 107 e 96, a Sud confina con le p.lle 118 - 122, ad Ovest confina con le p.lle 96 e 97 e 314, ad Est con le p.la 11. Il fabbricato confina a Ovest con la p.la 154 e ad Est con le p.lle 112 - 125 -111; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 4**). **I suddetti beni non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati agli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato che in quest'ultimo non sono stati indicati i seguenti mappali:

- mappale 772 originatosi, assieme al mappale 773 (Fabbr. Regolarmen-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

te indicato nel pignoramento come p.lla 773 sub 1), dalla soppressione della p.lla 135, avvenuta con il Tipo Mappale del 05/02/2020 Pratica n. SR0006576;

- mappale 776 originatosi assieme al mappale 775 (Fabbr. Regolarmente indicato nel pignoramento come p.lla 775 sub 1) dalla soppressione della p.lla 209, avvenuta con Tipo Mappale del 02/03/2020 Pratica n. SR0011965.

Infine è doveroso precisare che il Notaio certificatore specifica fra gli immobili oggetto, e più specificatamente per le U.I. di cui ai mappali 774 sub. 1 – 773 sub 1 e 775 sub 1 le particelle di terreno sulla quale ricadono le unità immobiliari, così come di seguito indicato:

Fg p.lla 774 sub 1 (su terreno Fg. 62 p.lle 118-318-319-320-321-334-335-336);

Fg p.lla 775 sub 1 (su terreno Fg. 62 p.lle 140-141-209);

Fg p.lla 773 sub 1 (su terreno Fg. 62 p.lle 135-136);

Le particelle indicate con la dicitura "su terreno" risultano tutte soppresse in data antecedente al pignoramento (vedasi visure allegato 2 bis) e delle relative p.lle derivate non risulta indicato nel pignoramento la p.lla 772 del F.M. 62 originatasi dalla soppressione del mappale 135.

In merito a quanto sopra esposto si valuti, se del caso, estendere e/o rettificare il pignoramento su dette p.lle in quanto la p.lle 773 sub 1 risulta ubicata all'interno della p.lla 772.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, preso atto della conformazione del fondo, il C.T.U. ha ritenuto opportuno suddividere il cespite pignorato in due lotti di vendita:

Lotto 1: PIENA PROPRIETA' Terreno con annessi corpi di fabbricati siti in Noto

c.da Ciarca, costituito da un locale di categoria D/10 (p.lla 774 sub 1) e da due locali di categoria C/2 (773 sub 1 e 775 sub 1) e dalle seguenti p.lle del F.M. 62: p.lle 329 - 340 - 339 - 139 - 210 - 134 -143 - 776 - 211 - 276 - 292 - 293 - 389 - 390 - 142 - 183 - 119 - 184 - 207 - 334 - 137 - 212 - 338 - -360 - 358 - 185 - 324 - 327 - 332 - 774 sub 1 - 326 - 331 - 333 - 336- 773 sub 1.

ENFITEUSI QUOTA 1/1 P.LLE **318*** - **322*** - **330*** - **426***.

SI PRECISA CHE NONOSTANTE LA NOTEVOLE ESTENZIONE DEL FONDO,

LO SCRIVENTE HA REPUTATO NON SCINDERE DETTO LOTTO IN ULTERIO-

RI SOTTOLOTTI IN QUANTO SI AVREBBERO PROBLEMI DI ACCESSO (IN-

TERCLUSIONE).

Lotto 2: Terreno con annesso piccolo fabbricato sito in Noto c.da Arco, costituito

da un locale di categoria C/6 e dalle seguenti p.lle del F.M. 28: p.lle 117 - 119 - 121.

ASTE GIUDIZIARIE®



Relazione tecnica di stima

Lotto I di vendita

Risposte al quesito I

Il compendio di cui al presente lotto di vendita risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Noto al Foglio di Mappa 62 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha
T	Noto	62	329 AA	Seminativo	5	00.05.10
T	Noto	62	329 AB	Uliveto	3	00.01.59
T	Noto	62	340 AA	Seminativo ARB	3	00.57.84
T	Noto	62	340 AB	Uliveto	3	01.55.21
T	Noto	62	340 AC	Pascolo Arb.		00.26.85
T	Noto	62	339 AA	Seminativo	5	00.05.36
T	Noto	62	339 AB	Pascolo	2	00.52.54
T	Noto	62	139 AA	Seminativo	5	00.01.44
T	Noto	62	139 AB	Uliveto	3	00.18.76
T	Noto	62	210	Seminativo		00.30.62
T	Noto	62	134 AA	Pascolo	2	00.72.00
T	Noto	62	134 AB	Pascolo Arb.		00.22.00
T	Noto	62	134 AC	Seminativo	5	00.07.20
T	Noto	62	143	Pascolo Arb.	U	00.14.20
T	Noto	62	209**	Soppressa, genera le p.lle 775 e 776		
T	Noto	62	776			
T	Noto	62	211	Pascolo	2	00.02.50
T	Noto	62	276 AA	Pascolo	2	00.31.00
T	Noto	62	276 AB	Seminativo	5	00.10.70
T	Noto	62	292 AA	Seminativo	5	00.37.94
T	Noto	62	292 AB	Pascolo	2	00.06.06
T	Noto	62	293 AA	Pascolo	2	01.87.49
T	Noto	62	293 AB	Pascolo Arb.		00.40.11
T	Noto	62	389	Pascolo Arb.	U	00.22.60
T	Noto	62	390	Pascolo Arb.	U	00.06.40
T	Noto	62	142	Pascolo	2	00.04.20
T	Noto	62	183 AA	Pascolo	2	01.13.86
T	Noto	62	183 AB	Pascolo Arb.		00.49.94
T	Noto	62	119 AA	Seminativo	4	00.35.30
T	Noto	62	119 AB	Pascolo Arb.		00.50.43
T	Noto	62	184 AA	Pascolo	2	03.09.68
T	Noto	62	184 AB	Pascolo Arb.		00.22.12
T	Noto	62	207 AA	Uliveto	3	00.07.47
T	Noto	62	207 AB	Pascolo Arb.		00.04.93
T	Noto	62	334	Soppressa e unita alla 774		
T	Noto	62	135	Soppressa genera 772 e 773		





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

T	Noto	62	137 AA	Seminativo	4	00.33.53
T	Noto	62	137 AB	Uliveto	3	00.51.77
T	Noto	62	212 AA	Uliveto	2	00.02.86
T	Noto	62	212 AB	Pascolo Arb.		00.26.14
T	Noto	62	338	Pascolo Arb.		00.10.40
T	Noto	62	360	Uliveto	3	00.00.75
T	Noto	62	358	Uliveto	3	00.03.10
T	Noto	62	185	Pascolo Arb.		00.09.80
T	Noto	62	324 AA	Pascolo	2	00.53.51
T	Noto	62	324 AB	Pascolo Arb.		00.07.77
T	Noto	62	327 AA	Pascolo	2	01.17.64
T	Noto	62	327 AB	Pascolo Arb.		00.18.77
T	Noto	62	332 AA	Pascolo Arb.		03.94.00
T	Noto	62	332 AB	Seminativo	5	00.80.00
T	Noto	62	335	Soppressa e unita alla 774		
T	Noto	62	323	Soppressa e unita alla 774		
T	Noto	62	326	Pascolo	U	00.76.53
T	Noto	62	331 AA	Pascolo Arb.		02.14.00
T	Noto	62	331 AB	Seminativo	5	01.10.50
T	Noto	62	333 AA	Pascolo Arb.		00.05.00
T	Noto	62	333 AB	Seminativo	5	00.02.20
T	Noto	62	336	Soppressa e unita alla 774		
F	Noto	62	774 sub 1	D/10		
F	Noto	62	775 sub 1	C/2		mq 52
F	Noto	62	773 sub 1	C/2		mq 120
T	Noto	62	322 AA	Pascolo	2	00.50.79
T	Noto	62	322 AB	Pascolo Arb.		00.88.37
T	Noto	62	330 AA	Pascolo	2	01.20.00
T	Noto	62	330 AB	Pascolo Arb.		00.90.00
T	Noto	62	330 AC	Seminativo	5	00.82.30
T	Noto	62	426 AA	Seminativo	3	00.14.18
T	Noto	62	426 AB	Uliveto 3	3	00.25.32

si precisa che la p.lla 774 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle **118 - 318 - 319**
320 - 321 - 334 - 335 - 338 (tutte sopresse)

si precisa che la p.lla 775 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle **140 - 141 - 209**

si precisa che la p.lla 773 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle **135 - 136**

Vedasi visure allegato 2.

318* - 322* - 330* - 426* l'esecutato gode del diritto di ENFITUSI per la

quota 1/1, tale diritto risulta costituito come da Titolo in Notaio Pantano

il 20 Aprile 1964 (vedasi titolo allegato Z).

La superficie totale delle p.lle di terreno pignorate esclusi i fabbricati è pari a
ha 31.02.72.

Pagina | 18



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Se si dovesse estendere il pignoramento (e/o le p.lle pignorate risultassero giustamente pignorate) la superficie totale salirebbe a ha 33.94.64.

Il compendio di cui alla superiore tabella (E.D.M. in allegato 3 e foto satellitare allegato 5), consta di un ampio terreno agricolo adibito per gran parte della superficie al pascolo di animali e di una minor porzione coltivata ad Uliveto.

Si accede al fondo percorrendo la S.P. 24 (Palazzolo Acreide in direzione Noto) sino ad intercettare il bivio per c.da Ciurca (foto 1), svoltare a destra ed imboccare la strada di c.da Ciurca che deve essere percorsa per km 1,4 circa e svoltare a destra per intraprendere la strada di accesso al terreno (foto 2)

Il fondo *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S. medie:

37° 00' 04.20" N e 14° 54' 37.39" E ed un'altimetria ponderata di m 440,00

s.l.m

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un ampio terreno agricolo esteso **ettari 31.02.67 circa**, con entrostante dei fabbricati, di cui uno di categoria D/10 e due di categoria C/2 utilizzati principalmente come stalle.

L'unità immobiliare di categoria D/10 censita al F.M. 62 p,lla 774 sub.1 ha una consistenza complessiva di m² 650,00 circa, l'unità immobiliare di categoria C/2 censita al F.M. 62 p,lla 773 sub.1 ha una consistenza complessiva di m² 120,00 circa, L'unità immobiliare di categoria C/2 censita al F.M. 62 p,lla 775 sub.1 ha una consistenza complessiva di m² 52,00 circa.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione dell' U.i. categoria D/10 censita al F.M. 62 p,lla 774 sub.1: trattasi di un ampio manufatto adibito a stalla che al momento del sopralluogo si presentava in pessime condizioni statico strutturali (foto 3 - 4 - 5), con copertura a tetto in alcuni punti crollata. La distribuzione degli spazi interni è coerente con la planimetria catastale (**allegato 6**) ed occupa una superficie di m² 650,00 circa, la struttura portante è in muratura e l'epoca di costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. Al momento del sopralluogo si presentava priva di alcuni infissi e non risulta collegata ad alcuna utenza.

Descrizione dell' U.i. categoria C/2 censita al F.M. 62 p,lla 773 sub.1: trattasi di un manufatto adibito a stalla che al momento del sopralluogo si presentava in pessime condizioni statico strutturali (foto 6 - 7 - 8), con copertura a tetto in alcuni punti crollata. La distribuzione degli spazi interni è coerente con la planimetria catastale (**allegato 7**), ed occupa una superficie di m² 120,00 circa, la struttura portante è in muratura e l'epoca di costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. Al momento del sopralluogo si presentava priva di alcuni infissi e non risulta collegata ad alcuna utenza.

Descrizione dell' U.i. categoria C/2 censita al F.M. 62 p,lla 775 sub.1: trattasi di un manufatto adibito a stalla che al momento del sopralluogo si presentava in pessime condizioni statico strutturali (foto 9 - 10), con copertura a tetto in alcuni punti crollata. La distribuzione degli spazi interni è coerente con la planimetria catastale (**allegato 8**), ed occupa una superficie di m² 52,00 circa, la struttura portante è in muratura e l'epoca di costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Al momento del sopralluogo si presentava priva di alcuni infissi e non risulta collegata ad alcuna utenza.

L'ampio appezzamento di terreno, per come accennato nelle superiori righe, è adibito al pascolo di animali (foto 11- 12- 13) con ampia superficie coltivabile a foraggi ed una porzione di **ha 02.66.83 coltivato ad Uliveto** (foto 14- 15- 16).

Il suddetto fondo non presenta alcuna dotazione irrigua, lo spostamento all'interno dell'ampio fondo avviene per il tramite di stradelle, **alcune delle quali risultavano franate.**

Il terreno agricolo presenta una giacitura declive con porzioni inaccessibili (costoni di montagna), il suolo agricolo è medio impasto su matrice calcarea dotato di mediocre fertilità ed i confini non risultano materializzati.

Le p.lle oggetto di procedura e del presente lotto di vendita ricadono in Zona "E"

Agricola del P.R.G. vigente e risulta gravata dal Vincolo Idrogeologico, inoltre la suddetta area è soggetta al D.lgs 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a), ovvero:

Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico sottoposte al vincolo paesaggistico, alcune particelle, per come indicato nel C.D.U., sono assoggettate a Fascia di rispetto di Fiumi, torrenti d'acqua e relative sponde per una fascia di rispetto di m 150 ed altre p.lle fanno parte di "Territori ricoperti da Boschi e sottoposti al vincolo di rimboschimento".

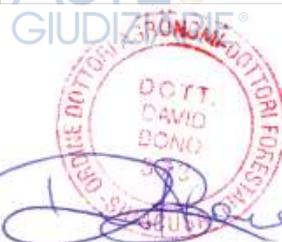
Per maggiori dettagli in merito ai Vincoli si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica (**allegato 9**). **Gli immobili oggetto di pignoramento non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Da relazione ipo-catastale il cespite oggetto di procedura risulta in ditta all'Esecutato ...*Omissis*... nato il ...*Omissis*... codice fiscale ...*Omissis*... ad eccezione delle p.lle **318* - 322* -330* - 426*** **di cui l'esecutato gode del diritto di**

ENFITUSI per la quota 1/1, tale diritto risulta costituito come da Titolo in

Notaio ...*Omissis*... il 20 Aprile 1964 (vedasi titolo allegato Z).

Il suddetto compendio, alla data del sopralluogo, **si presentava libero da contratti opponibili alla procedura.**

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

Per il bene di cui alle superiori righe si segnala che **le p.lle 318* - 322* -330* - 426* risultano gravate da Enfiteusi perpetua (vedasi titolo costitutivo allegato Z).**

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:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici

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

iscrizioni di ipoteche:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ISCRIZIONE N.12593/4478 del 03/05/2006 nascente da atto di mutuo fondiario n.234488 del 28/04/2006 in notar ...Omissis... a favore: ...Omissis... sede Padova codice fiscale ...Omissis... {domicilio eletto in ...Omissis... 34), Contro: ...Omissis..., ...Omissis... Mutuo di Euro 130.000,00 - durata anni20 - Ipoteca di Euro 260.000,00 su terreni in Noto (SR) in catasto fg.62, p.lle 140-329 -340 - 339-139-210-134-143-209-211-276-292-293-389-390-142-183-141-118-119-184-207-334-135-136-137-212-338-360-358-185-319-324-327-332-335-320-323-326-331-333-336 e fg.28 part.117-121-119-124.

- diritto dell'enfiteuta su terreni in Noto (SR) in catasto fg.62 part.318-322-330 - 426

ISCRIZIONE N.10150/2360 del 23/04/2010 nascente da ipoteca legale del 27/10/2009 ruolo esattoriale n.37524/2009 A favore: ...Omissis... sede Siracusa codice fiscale ...Omissis... (domicilio eletto in ...Omissis...) Contro: ...Omissis..., ...Omissis... Sorte Capitale di Euro 14.563,84 - Ipoteca di Euro 29.127,68 su: - terreni in Noto (SR) in catasto fg.62 part.320-323-326-331-333-336.

TRASCRIZIONE N.6304/4539 del 09105/2017 nascente da pignoramento n.1660 del 22/04/2017 - Tribunale di Siracusa A favore: ...Omissis... sede ...Omissis... Contro.: ...Omissis..., ...Omissis....

TRASCRIZIONE n.3841/3091 del 01/03/2023 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Siracusa del 28/01/2023 rep.314/2023 A favore: ...Omissis....

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

con sede in ...Omissis... codice fiscale ...Omissis... Contro: ...Omissis...Omissis....

Provenienza del Bene:

Gli immobili oggetto di procedura e del presente lotto di vendita sono così pervenuti:

A) Noto fg.62 part.140-329-340-339-139-210, quali beni personali, giusto atto di vendita del 19/12/2003 rep.n.218507/9635 in notar ...Omissis..., trascritto il 23/12/2003 ai nn.23256/16776, da potere di ...Omissis..., ...Omissis... cod. fiscale ...Omissis... (vedasi **allegato 10**).

B) Noto fg.62 part.134-143-209-211-276-292-293--389-390-142-183-141-118-119-184-207-334 per la piena proprietà e **fg.62 part.318-322-330-426 per il diritto della quota 1/1 dell'Enfiteuta**, beni personali, giusto atto di vendita del 27/11/2002 rep.n.210714 in notar ...Omissis..., trascritto il 10/12/2002 ai nn.23812/18787, da potere di ...Omissis..., ...Omissis...
...Omissis...codice fiscale ...Omissis...e ...Omissis..., ...Omissis... cod. fiscale ...Omissis... (vedasi **allegato 11**).

D) Noto fg.62 part.135-136-137-212-338-360-358, quali beni personali, giusto atto di vendita del 18/02/2005 rep.n.226525/10341 in ...Omissis..., trascritto il 22/02/2005 ai nn.4560/2782, da potere di ...Omissis..., ...Omissis... codice fiscale ...Omissis...ed ...Omissis... (SR) ...Omissis...codice fiscale ...Omissis... (vedasi **allegato 12**).

E) Noto fg.62 part.185-319-324-327-332-335, quali beni personali, giusto atto di vendita del 28/04/2006 rep.n.234487 in notar ...Omissis..., trascritto il 03/05/2006

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare



ai nn.12591/6500, da potere di ...Omissis..., ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis...

, ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... Codice fiscale ...Omissis...,

...Omissis... (SR) 24/03/1945 Codice fiscale ...Omissis... (vedasi **allegato 13**).

F) Noto fg.62 part.320-323-326-331-333-336,quali beni personali, giusto atto di vendita del 28/04/2006 rep.n.234487 in notar ...Omissis..., trascritto il 03/05/2006

ai nn.12592/6501, da potere di ...Omissis... (SR) 12/03/1929 Codice ...Omissis..., ...Omissis...Codice fiscale ...Omissis..., ...Omissis... (SR) 04/04/1941 Codice fiscale

...Omissis... (vedasi **allegato 13**).

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, si rileva che il Fabbricato di cui al mappale

773 sub 1 (ex p.lla 136) è stato oggetto di Riattamento e Modifica Giusta Conces-

sione Gratuita per Opere Edilizie n. 175 del Comune di Noto in data 13 Settembre

1978 (vedasi **allegato Z1**), non è stato possibile accertare la distribuzione interna

degli spazi in quanto lo stabile presenta condizioni di staticità precaria ed inaccess-

sibile. Per tutti gli altri Fabbricati facenti parte del presente lotto di vendita, accer-

tata la vetusta costruzione, verificato dai Titoli di provenienza, si rileva che risul-

tano costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967; tutti i fabbricati del pre-

sente lotto sotto il profilo edilizio urbanistico parrebbero essere regolari.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Nulla da segnalare





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattasi di fabbricati in pessime condizioni statico-strutturali, privi di infissi, tetto con porzioni crollate e, pertanto, non vi sono le condizioni per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

La valutazione del terreno di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero Terreno Agricolo costituito da ampia porzione di Pascolo, da porzione di Seminativo arborato ed ulteriore porzione di Uliveto; inoltre si è tenuto conto del diritto di enfiteusi perpetua sulle p.lle **318* - 322* -330* - 426***, per come riportato nel titolo

Costitutivo (vedasi titolo allegato Z).

Per quanto concerne il Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 14**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità buona, Giacitura in forte pendenza, Accesso difficoltoso, Forma irregolare, Ubicazione buona e Ampiezza ampia, sono stati individuati i valori unitari per ettaro di superficie di Pascolo, Seminativo ed Uliveto.





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per il Pascolo il probabile valore unitario si attesta pari a **€/ha 4.000,00**;

Per il Seminativo il probabile valore unitario si attesta pari a **€/ha 12.000,00**;

Per l'Uliveto il probabile valore unitario si attesta pari a **€/ha 22.000,00**;

Per i fabbricati adibiti a Stalla, è stato individuato un probabile valore unitario di
€/m² 180,00

L'attendibilità dei valori acquisiti mediante accurata indagine di mercato è stata verificata mediante l'ausilio del "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni" ove si evince una forbice dei valori per il Pascolo che oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00, per il Seminativo che oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00 e per l'Uliveto che oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00.

Nota la superficie complessiva della Terreno agricolo adibito a Pascolo pari ad **ha 23.21.63**, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato del suddetto appezzamento di terreno (V_{Pascolo})

$$V_{\text{Pascolo}} = \text{€/ha } 4.000,00 \times \text{Ha } 23,2163 = \underline{\underline{\text{€ } 92.865,20.}}$$

Nota la superficie complessiva della Terreno agricolo adibito a Seminativo pari ad **ha 05.14.21**, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato del suddetto appezzamento di terreno ($V_{\text{Seminativo}}$)

$$V_{\text{Seminativo}} = \text{€/ha } 12.000,00 \times \text{Ha } 5,1421 = \underline{\underline{\text{€ } 61.705,20.}}$$

Nota la superficie complessiva della Terreno agricolo adibito a Uliveto pari ad **ha 02.66.83**, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato del

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

suddetto appezzamento di terreno (V_{Uliveto})

$V_{Ulivetoo} = \text{€}/\text{ha } 22.000,00 \times \text{Ha } 2,6683 = \text{€ } 58.702,60.$

Ai suddetti valori vanno sommati i probabili valori di mercato dei Fabbricati di cui ai mappali 173 sub 1, 174 sub 1 e 175 sub 1 di cui sono già note le consistenze in termini di superficie e i probabili valori unitari di mercato.

Nota la consistenza in termini di superficie dell'U.I. cat. C/2 (di cui al mappale 773 sub 1) pari a m² 120,00, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato della suddetta U.I. (V₇₇₃):

$V_{773} = \text{€}/\text{m}^2 180,00 \times \text{m}^2 120,00 = \text{€ } 21.600,00.$

Nota la consistenza in termini di superficie dell'U.I. cat. D/10 (di cui al mappale 774 sub 1 al netto della Corte) pari a m² 650,00, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato della suddetta U.I. (V₇₇₄):

$V_{774} = \text{€}/\text{m}^2 180,00 \times \text{m}^2 650,00 = \text{€ } 117.000,00.$

Nota la consistenza in termini di superficie dell'U.I. cat. D/10 (di cui al mappale 775 sub 1 al netto della Corte) pari a m² 650,00, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato della suddetta U.I. (V₇₇₄):

$V_{775} = \text{€}/\text{m}^2 180,00 \times \text{m}^2 52,00 = \text{€ } 9.360,00.$

Enfiteusi gravante sulle p.lle 318 - 322* -330* - 426* del F.M. 62
costituita con Titolo in Notaio Pantano Antonino del 20 Aprile 1964 di cui all'allegato Z.

Dalla disamina suddetto titolo è esplicitamente indicata la regola di pattuizione dell'Enfiteusi; nello specifico il canone è stato pat-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

tuito in lire cinquantacinquemila e quintali 1 di pere "ucciardone"

mentre l'Affrancazione dovrà operarsi mercè il pagamento di venti

annualità.

Alla luce di quanto sopra argomentato **il più probabile valore di mercato del**

lotto 1 di vendita (VI1) senza considerare le p.lle segnalate alle pag. 14 e

15, evidenziando che il fabbricato di cui al mappale 773 sub 1 ricade

all'interno della p.lla 772 e, pertanto, detto fabbricato avrebbe accesso

intercluso) è pari a:

VI1= € 92.865,20 + € 61.705,20 + € 58.702,60 + € 21.600,00 + € 117.000,00 +

€ 9.360,00 - € 4.966,32 = € 356.266,68.

valore arrotondato ad € 300.000,00 applicando anche

la riduzione del 15% sia per la presenza di vizi occulti che potrebbero

essere sfuggiti allo scrivente che per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, nonché per la presenza di porzioni inaccessibili.

Se si dovesse estendere il pignoramento alle p.lle segnalate alle pag. 14e

15 e/o il pignoramento dovesse risultare corretto, il probabile valore di

mercato del lotto 1 (VI1 con p.lle non indicate nel pignoramento, ribaden-

do che il fabbricato di cui al mappale 773 sub 1 ricade all'interno della

p.lla 772 e, pertanto, il fabbricato avrebbe accesso intercluso) assumendo

un'estensione di ha 33.94.59 ovvero avrebbe un'estensione maggiore di ha

2.91.92. di seminativo, il cui probabile valore di mercato è:

$V_{\text{Seminativo}} = \text{€}/\text{ha } 12.000,00 \times \text{Ha } 2,9192 = \text{€ } \underline{\underline{35\ 030,00}}$

Pagina | 29

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

il probabile valore di mercato arrotondato del lotto 1 di vendita (VI1) si attesterebbe a: € 300.000,00 + € 35.030,00=

€ 335.000,00.

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono



ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Relazione tecnica di stima

Lotto II di vendita

Risposte al quesito I

Il compendio di cui al presente lotto di vendita risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Noto al Foglio di Mappa 28 così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha
T	Noto	28	117 AA	Seminativo	3	01.58.55
T	Noto	28	117 AB	Pascolo Arb.		00.38.30
T	Noto	28	121 AA	Seminativo	4	00.35.30
T	Noto	28	121 AB	Pascolo Arb.		00.50.43
T	Noto	28	119 AA	Seminativo	3	02.22.63
T	Noto	28	119 AB	Pascolo Arb.		00.56.00
T	Noto	28	159 sub 1	C/6		mq 66

si precisa che la p.lle 159 sub 1 nasce su terreno di cui alle p.lle 124

Vedasi visure allegato 2

Superficie totale delle p.lle di terreno pignorate esclusi i fabbricati è di **ha 5.61.21.**

Il compendio di cui alla superiore tabella (E.D.M. in allegato 4 e foto satellitare allegato 15), consta di un ampio terreno agricolo adibito per gran parte della superficie a seminativo asciutto.

Si accede al fondo percorrendo la S.S. 287 (Maremonti tratto Noto - Palazzolo) sino ad intercettare il bivio per c.da Arco (foto 17), svoltare a sinistra ed imboccare la strada di c.da Arco, che deve essere percorsa per km 1,7 circa sino ad intercettare un cancello (foto 18) che permette di accedere ad una stradella comune, percorrere la suddetta per m 250,00 circa e svoltare a destra per accedere al terreno. Il fabbricato si trova ubicato a circa m 80 dal punto di accesso al fondo agricolo. Il

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

cespite *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S. medie:

37° 01' 30.84" N e 14° 57' 02.70" E ed un'altimetria ponderata di m 638,00

s.l.m

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un ampio terreno agricolo esteso ettari **ha 5.61.21** circa, con entrostante un fabbricato di categoria C/6 in pessime condizioni statico-strutturali.

L'unità immobiliare di categoria C/6 risulta censita al F.M. 28 p,lla 159 sub.1 ed ha una consistenza complessiva di m² 66,00 circa.

Trattasi di un manufatto di remota costruzione adibito a stalla che al momento del sopralluogo si presentava in pessime condizioni statico strutturali (foto 19 -20 - 21), con copertura a tetto prossima al crollo. La distribuzione degli spazi interni è coerente con la planimetria catastale (**allegato 16**), la struttura portante è in muratura e l'epoca di costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Al momento del sopralluogo si presentava privo di infissi e non risulta collegato ad alcuna utenza.

Dalla disamina del titolo di provenienza **si segnala che la p.lla 124 (oggi p.lla 159 sub1), è FONDO DOMINANTE RISPETTO ALLA P.LLA 107 FONDO SERVENTE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO ATTRAVERSO L'ESISTENTE STRADELLA PODERALE A FONDO NATURALE CHE SI DIPARTE DALLA STRADA VININALE "PIANETTE FEUDO ARCO" E RAGGIUNGE IL FABBRICATO RURALE IN OGGETTO.**

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'appezzamento di terreno, per come accennato nelle superiori righe, è adibito a seminativo asciutto (foto 22- 23- 24) con ampia superficie coltivabile a foraggi ed il suddetto fondo non presenta alcuna dotazione irrigua, lo spostamento all'interno dell'ampio fondo può avvenire con idoneo mezzo agricolo.

Il terreno agricolo presenta una giacitura pianeggiante, il suolo agricolo è medio impasto su matrice calcarea dotato di discreta fertilità ed i confini risultano materializzati solo in parte.

L'accesso al fondo è fortemente penalizzato dalla strada che è percorribile solo con idoneo mezzo Off-Road 4x4 (foto 25 - 26 e 27).

Le p.lle oggetto di procedura e del presente lotto di vendita ricadono in Zona "E" Agricola del P.R.G. vigente e risulta gravata dal Vincolo Idrogeologico, inoltre la suddetta area è soggetta al D.lgs 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a), ovvero:

Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico sottoposte al vincolo paesaggistico, alcune particelle, per come indicato nel C.D.U., sono assoggettate a Fascia di rispetto di Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di rispetto di m 150 ed altre p.lle fanno parte di "Territori ricoperti da Boschi e sottoposti al vincolo di rimboschimento".

Per maggiori dettagli in merito ai Vincoli si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica (**allegato 9**).

Gli immobili oggetto di pignoramento non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Da relazione ipo-catastale il cespite oggetto di procedura risulta in ditta all'Esecutato ...*Omissis*...a ...*Omissis*...codice fiscale ...*Omissis*...

Il suddetto compendio, alla data del sopralluogo, **si presentava libero da contratti opponibili alla procedura.**

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.

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:

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici

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 gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N.12593/4478 del 03/05/2006 nascente da atto di mutuo fondiario n.234488 del 28/04/2006 in notar ...*Omissis*...a favore: ...*Omissis*... sede Padova codice fiscale ...*Omissis*... {domicilio eletto in ...*Omissis*...34), Contro:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

...Omissis..., ...Omissis... Mutuo di Euro 130.000,00 - durata anni 20 - Ipoteca di Euro 260.000,00 su terreni in Noto (SR) in catasto fg.28 part.117-121-119-124.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE N.6304/4539 del 09105/2017 nascente da pignoramento n.1660 del 22/04/2017 - Tribunale di Siracusa A favore: ...Omissis...codice fiscale 00884060526 Contro.: ...Omissis... (SR) 13/03/1975.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE n.3841/3091 del 01/03/2023 nascente da atto di pignoramento Tribunale di Siracusa del 28/01/2023 rep.314/2023 A favore: ...Omissis...codice fiscale ...Omissis... Contro: ...Omissis... (SR) ...Omissis...

Provenienza del Bene:

Gli immobili oggetto di procedura e del presente lotto di vendita sono così pervenuti quali beni personali, giusto atto di vendita del 14/06/1999 rep.n.185826 in notar ...Omissis..., trascritto il 22/06/1999 ai nn.8412/6086, da potere di ...Omissis... (SR) ...Omissis...codice fiscale ...Omissis... (vedasi **allegato 17**).



Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio - urbanistico, accertata la vetusta costruzione di tutti i Fabbricati (oggi regolarmente censiti al N.C.E.U.) facenti parte del presente lotto di vendita, verificato dai Titoli di provenienza che detti Fabbricati risultano costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967, sotto il profilo edilizio urbanistico il cespite *de quo* parrebbe essere regolare.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Nulla da segnalare

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattasi di fabbricati in pessime condizioni statico-strutturali, privi di infissi, tetto con porzioni crollate e di categoria catastale C/6 per il quale la normativa non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

La valutazione del terreno di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero Terreno Agricolo adibito a Seminativo.

Per quanto concerne il Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuando un'accurata indagine di mercato effettuata dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 14**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo, ovvero Fertilità discreta, Giacitura pianeggiante, Accesso difficoltoso, Forma regolare, Ubicazione buona e Ampiezza ampia, è stato individuato il probabile valore unitario per ettaro di superficie di Seminativo che si attesta pari a **€/ha 12.000,00**;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per il fabbricato è stato individuato un probabile valore unitario di €/m² 180,00

L'attendibilità dei valori acquisiti mediante accurata indagine di mercato è stata

verificata mediante l'ausilio del "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli,

Exeo edizioni" ove si evince una forbice dei valori per il Pascolo che oscilla da un

minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00, per il Seminativo che

oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha 24.000,00 e per

l'Uliveto che oscilla da un minimo di €/ha 11.000,00 a un massimo di €/ha

24.000,00.

Nota la superficie complessiva della Terreno agricolo adibito a Seminativo pari ad

ha 5.61.21, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato del

suddetto appezzamento di terreno (V_{Seminativo})

V_{Seminativo} = €/ha 12.000,00 x Ha 5,6121 = **€ 67. 345,20.**

Al suddetto valore va sommato il probabile valore di mercato del Fabbricato di cui

al mappale 159 sub 1 di cui è già nota la consistenza in termini di superficie e i

probabili valori unitari di mercato.

Nota la consistenza in termini di superficie dell'U.I. cat. C/6 (di cui al mappale 159

sub 1) pari a m² 66,00, è stato possibile individuare il più probabile valore di mer-

cato della suddetta U.I. (V₁₅₉):

V₁₅₉ = €/m² 180,00 x m² 66,00 = € 11. 880,00.

Alla luce di quanto sopra argomentato è possibile addivenire al più probabile valo-

re di mercato del lotto unico di vendita (VI2) **sarà:**

VI2= € 67. 345,20. + € 11. 880,00= € 79.225,20; valore arroton-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

dato ad € 67.300,00 applicando anche la riduzione del

15% per la presenza di vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente

e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono



ASTE GIUDIZIARIE®

Conclusioni

L'individuazione del più probabile valore di mercato dei due lotti di vendita è stata
difficoltosa per la presenza delle criticità rilevate nel Lotto 1 di Vendita ed ampia-
mente argomentate.

Fra le criticità rilevate va evidenziato che alcune particelle originatosi a seguito di
soppressione di particelle avvenute in data antecedente al pignoramento parreb-
bero non essere state pignorate, le notevoli difficoltà di accesso al terreno per le
frane, il pessimo stato conservativo-manutentivo dei fabbricati adibiti a stalla e
l'enfiteusi perpetua gravante sulle p.lle 318 (soppressa) - 322 - 330 - 346 di
estensione pari ad ha 4.72.23.

In merito al suddetto lotto il C.T.U., preso atto che alcune p.lle che sono state ori-
ginate a seguito di soppressioni avvenute in data antecedente al pignoramento,
ha ritenuto opportuno effettuare una doppia stima, la prima limitata alle p.lle
incluse nell'atto di pignoramento e la seconda nel caso venisse esteso il pignora-
mento alle altre p.lle indicate a pag 14 e 15 della relazione.

**Probabile valore di mercato del lotto 1 di vendita (VI1) senza considerare
le p.lle segnalate alle pag. 14 e 15, evidenziando che il fabbricato di cui al
mappale 773 sub 1 ricade all'interno della p.lla 772 e, pertanto, detto
fabbricato avrebbe accesso intercluso) è pari a: € 300.000,00**

al netto dell'affrancazione dell'**Enfiteusi gravante sulle p.lle 318 -
322* -330* - 426* del F.M. 62** costituita con Titolo in Notaio Pantano Anto-
nino del 20 Aprile 1964 di cui all'allegato Z.



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Se si dovesse estendere il pignoramento alle p.lle segnalate alle pag. 14e

15 e/o il pignoramento dovesse risultare corretto, il probabile valore di

mercato del lotto 1 (VI1 con p.lle non indicate nel pignoramento, **ribaden-**

do che il fabbricato di cui al mappale 773 sub 1 ricade all'interno della

p.lla 772 e, pertanto, il fabbricato avrebbe accesso intercluso) assumendo

un'estensione di **ha 33.94.59** ovvero avrebbe un'estensione maggiore di ha

2.91.92. di seminativo, il cui probabile valore di mercato è:

$V_{\text{Seminativo}} = \text{€}/\text{ha } 12.000,00 \times \text{Ha } 2,9192 = \text{€ } \underline{\underline{35.030,00}}$

il probabile valore di mercato del lotto 1 di vendita (VI1) arrotondato si atteste-

rebbe a: € 300.000,00 + € 35.030,00=

€ 335.000,00.

(diconsi€urotrecentotrentacinquemila/00).

Il probabile valore di mercato del lotto 2 di vendita (VI2) è pari a:

€ 67.300,00

(diconsisessantasettemilatrecento/00).

La presente copia con omissis si compone di n. 40 facciate compresa la

presente, da n. 23 pagine di allegato fotografico e di n. 234 pagine di al-

legato documentale.

Del che il presente, in ossequi al mandato ricevuto.

Noto li 18/01/2024

Il C.T.U.

Dott. Agr. David Bono

Pagina | 40

96017 Noto - Via G. Bonomi n° 5, Fax (0931) 573918

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009