



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **145/2022**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Promossa da: ... **omissis**...

Nei confronti di: ... **omissis**...

Giudice: **Dott.ssa ALESSIA ROMEO**

Esperto del Giudice

Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe

SINTESI LOTTO PRIMO

Identificazione

Fondo ex agrumetato e pascolo sito in C/da Vogliacasi in
Lentini (SR) di superficie complessiva di Ha 11,8929.

Catasto Terreni - foglio 40, part.lla 813-815-812-454, mentre
le particelle dei F.R. sono la n. 19-18-21-22.

Proprietà

Piena proprietà

Iscrizioni e trascrizioni

Regolare

Situazione catastale

Conforme

Situazione urbanistica

Conforme

Disponibilità

Immobile in possesso all'esecutato

Valore di mercato

Euro 93.729

Valore di vendita giudiziaria

Euro 80.000

Vendita

Lotto 1°

Valutazione quote

Nessuna

PREMESSA

Il Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Alessia Romeo ha prestato il giuramento di rito, oltre allo studio della documentazione e della individuazione dei beni pignorati, quindi dopo aver preso contatti con il custode nominato è stato possibile eseguire un primo sopralluogo nel bene pignorato.

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. **PROVEDA**:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - 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 derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica 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 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 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 periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto 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;

ESECUZIONE DEL MANDATO

QUESITO 1: Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La relazione ipo-catastale del 20/07/2022, rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, attesta la proprietà dei beni degli esecutati, elencando le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Tale relazione riporta altresì la storia del dominio e delle particelle catastali, pertanto la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

Il bene pignorato è pervenuto ai debitori gravato dall'usufrutto del padre ...

omissis..., come da atto di donazione e di divisione del Notaio Carmelo Leone del 31/7/1991 rep. 16316 trascritto il 23/08/1991 ai nn. 11143/13940 - atto di donazione - e 23/08/91 ai nn. 11144/13941 - atto di divisione -, mentre oggi è

in piena proprietà, in conseguenza della riunione di Usufrutto, in quanto

QUESITO 2: Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del sopralluogo per la **data del 15.11.2022** presso il compendio immobiliare pignorato, tuttavia le missive non sono mai state recapitate anche se sia stata accertata preventivamente la residenza attuale dei debitori.

Ed invero, come si potrà evincere dal verbale di sopralluogo già depositato agli atti di causa, il giorno del sopralluogo nessuno è comparso.

Il terreno era privo di alcuna recinzione, è stato individuato grazie alle aerofoto e alle planimetrie, oltre ad eseguire dei rilievi fotografici.

Successivamente il C.T.U. ha inviato ad uno degli esecutati l'avviso del continuo delle operazioni peritali per il giorno 9/12/22 alle ore 9.00, al fine di visionare i beni pignorati, infine si è eseguito un ulteriore sopralluogo congiunto con il custode in data 09-01-2023, allo scopo di far vedere parte dei beni pignorati al custode.

QUESITO 3.1: Identificazione dei beni, verifica conformità catastale e confini

Dall'atto di pignoramento immobiliare del Creditore procedente notificato tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Siracusa risultano i seguenti

beni situati nel Comune di Lentini, rispettivamente intestati:

Sig. ... omissis...

Unità negoziale n. 2

- NCT Foglio 40 **Particella 18** Qualità FABB DIRUTO Superficie 04 are 36 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 19** Qualità FABB DIRUTO Superficie 00 are 64 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 21** Qualità FABB DIRUTO Superficie 00 are 96 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 22** Qualità FABB DIRUTO Superficie 00 are 80 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 454 Porzione AA** Qualità PASCOLO Superficie 05 ha 24 are 29 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 454 Porzione AB** Qualità PASCOLO ARB Superficie 01 ha 47 are 00;
- NCT Foglio 40 **Particella 812** Qualità PASCOLO Superficie 58 are 50 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 813 Porzione AA** Qualità AGRUMETO Superficie 17 are 42 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 813 Porzione AB** Qualità PASCOLO Superficie 24 are 48 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 815 Porzione AA** Qualità AGRUMETO Superficie 04 ha 04 are 38 ca;
- NCT Foglio 40 **Particella 815 Porzione AB** Qualità PASCOLO Superficie 13 are 22 ca.

... omissis...

Con le pertinenze accessioni e utilità che per legge o consuetudine o contratto devono intendersi di uso comune o condominiale.

Confini e Dati Catastali

Il confini vengono rilevati solo attraverso un raffronto con i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, in quanto dai luoghi non è possibile stabilire quali siano quelli fisici, rilevabili solo attraverso un apposito rilievo topografico, in ogni caso da un raffronto generico tra la mappa catastale e l'aerofoto vi è una certa corrispondenza tra lo stato dei luoghi con la mappa, ad eccezione dello spigolo nord -ovest dell'attuale ex agrumeto e stradella, per come verrà successivamente descritto nel successivo paragrafo (LOTTO 1)

... omissis....

I confinanti dei beni pignorati vengono descritti nei rispettivi lotti, pertanto si rinvia ai rispettivi lotti, come lo stesso discorso per i rispettivi dati catastali.

QUESITO 3.2 corrispondenza dei dati catastali con quelli del Pignoramento.

Le risposte a tale quesito vengono descritte nei rispetti lotti.

QUESITO 3.3 Formazione dei lotti

... omissis...

1° LOTTO unità negoziale 2

... omissis...

Confini

I confinanti del fondo di proprietà ... omissis...sono i seguenti:

- a nord con proprietà ... **omissis**...part. 811 e ... **omissis**...part. 537;
- ad est con proprietà ... **omissis**...part. 673 e 706;
- a sud con proprietà ... **omissis**... part. 854 e 853;
- ad ovest con proprietà ... **omissis**.... 937 e ... **omissis**...part. 838 e 811 ;

Dati Catastali - Catasto Terreni del Comune di Lentini (SR)

Intestazione degli immobili indicati al n.7

N.		DATI DERIVANTI DA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/07/1998 Pubblico ufficiale 00050165 in atti dal 25/09/2001						(1) Proprieta' 1000/1000		
7. Immobili siti nel Comune di LENTINI (Codice E532) Catasto dei Terreni										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	40	18			FABBRICATO	04 36			VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/07/2018 Pratica n. SR0054056 in atti dal 09/07/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 4659.1/2018)	Annotazione
2	40	19			FABBRICATO	00 64			VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/07/2018 Pratica n. SR0054057 in atti dal 09/07/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 4660.1/2018)	Annotazione
3	40	21			FABBRICATO	00 96			VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/07/2018 Pratica n. SR0054059 in atti dal 09/07/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 4662.1/2018)	Annotazione
4	40	22		-	FABBRICATO	00 80			VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/07/2018 Pratica n. SR0054060 in atti dal 09/07/2018 IMMOBILE EX RURALE (n. 4663.1/2018)	Annotazione
5	40	454		AA AB	PASCOLO ARB	5 24 47 00		Euro 94,77 Euro 37,96	TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2008 Pratica n. SR0254845 in atti dal 16/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8128.1/2008)	Annotazione
6	40	812		-	PASCOLO	58 50		Euro 10,57 Lire 20,475	FRAZIONAMENTO del 31/07/1991 in atti dal 29/05/1997 (n. 427.1/1990)	Annotazione
7	40	813		AA AB	AGRUMET O PASCOLO	17 42 24 48		Euro 76,47 Euro 2,53	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. SR0235048 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 10450.1/2011)	Annotazione
8	40	815		AA AB	AGRUMET O PASCOLO	04 38 22	D1	Euro 856,26 Euro 1,37	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. SR0235049 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 10451.1/2011)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 23 DEL FOGLIO 40. CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE.

QUESITO 3.2 corrispondenza dei dati catastali con quelli del Pignoramento LOTTO 1.

Si fa presente che i dati presenti sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione corrispondono con i dati catastali dei beni immobili visionati durante il sopralluogo, **ANCHE** se l'attuale ex agrumeto per una minima parte, come un tratto di stradella ricade all'interno di altre particelle non oggetto di pignoramento, infatti si vede che l'agrumeto non è solo nella part. 815 pignorata, ma è anche in parte nella part. 808-807-809-838, che non sono pignorate, infatti l'unica che potrebbe essere pignorata è la 808, in quanto è in comproprietà tra cui anche con l'esecutato, a differenza delle restanti particelle che non possono essere pignorate, perché non sono di proprietà dell'esecutato, ma di terzi.

In ogni caso il C.T.U. basandosi sul principio che non sono pignorate non considera tale superficie di circa mq. 800.



Inoltre se da una parte esiste una certa superficie che di fatto è nell'uso dell'esecutato, ma non è pignorata, si ha la stessa situazione anche per quanto interessa i pozzi e il lago che non sono pignorati, ma di fatto sono nell'uso dell'esecutato.

Primo pozzo (funzionante)

Questo è situato nel comune di Lentini, foglio 47 particelle 445 e 446 rispettivamente per la quota di 62/300 per ... **omissis**... ed una ulteriore quota per ... **omissis**... di 62/300, inoltre in tale pozzo esiste anche la quota del padre defunto (... **omissis**...) di 90/300, oltre a quella dei restanti coeredi ipotecati, ma non pignorati ... **omissis**... e ... **omissis**... (defunti), infine esiste la quota di 25/300 della ... **omissis**... (non oggetto di esecuzione), per come risulta dalle rispettive visure catastali.

Da tale pozzo, gli esecutati hanno la loro fornitura irrigua, tuttavia sempre dalle informazioni ricevute durante i vari sopralluoghi esiste o esistono delle procedure in corso con la restante comproprietaria o simile, per quanto interessa questo pozzo, tuttavia il C.T.U. non ha elementi per poter verificare la veridicità di tale situazione, oltremodo tale quota non è pignorata.

Secondo pozzo (non funzionante)

Dall'atto divisione del 31/07/1991 Notaio Carmelo Leone in Lentini rep. 16316, esiste anche un ulteriore pozzo che secondo le informazioni ricevute durante le operazioni peritali non eroga più acqua, situato nella proprietà ipotecata dal creditore della defunta ... **omissis**...part 465 FI 40, ma non è pignorata la part.465.

Lago

Il lago è nella part. 818 sempre dello stesso foglio 40 è in comproprietà tra cui anche l'esecutato come da atto di divisione del 31/07/1991 Notaio Carmelo Leone in Lentini rep. 16316, ma non è pignorato.

Questo lago serve di accumulo dell'acqua per uso irriguo derivante sia dal primo pozzo che dal consorzio di bonifica, in base alle informazioni ricevute.

Corte part. 23

Un elemento che il C.T.U. non prende in considerazione anche se dalla visura catastale risulta un accessorio che corrisponde alla corte part. 23 di tutti i fabbricati limitrofi sia pignorati che non, in quanto allo stato attuale la part. 23 non oggetto di pignoramento, oltremodo è in partita 2, infatti non è intestata ad alcuna ditta, per cui il C.T.U. non può individuare le rispettive quote di diritto tra l'esecutato ed il terzo estraneo.

In ogni caso il C.T.U. dallo stato dei luoghi considera la servitù di passaggio a favore dei fabbricati pignorati o delle aree di sedime, in quanto in caso contrario l'eventuale aggiudicatario non può accedere nei fabbricati o simile pignorati, poiché la corte è antistante ai fabbricati o simile, sia nel alto est che ovest tenuto conto che da sempre l'esecutato ha avuto accesso da tale corte, in quanto non può avere altro ingresso soprattutto per i fabbricati part. 19 e 18 presenti ancora sui luoghi.

In conclusione, oggi la fornitura irrigua – pozzo part. 465 e 466 Fl. 47 - ed il suo accumulo – lago part. 818 FL. - 40 corrispondono ai beni non oggetto di pignoramento, mentre la quota indivisa della corte part. 23 Fl.40 non viene considerata essendo non pignorata, ad eccezione della servitù di passaggio esistente nel lotto 1 a favore dell'esecutata e dei restanti eredi di fatto che di diritto per come risulta dall'atto di divisione.

QUESITO 4.1

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il fondo in esame è un ex agrumeto ubicato nel territorio di Lentini (SR), in C/da Vogliacasì insieme ai fabbricati rurali o simile. Tale contrada è nella parte nord del territorio di Lentini, situata nella zona ovest del Lago di Lentini, di fatto è più vicina al Comune di Scordia (CT) distante circa 6 Km. dal centro storico di questo, che al Comune di Lentini è distante circa 15 Km.

Si riportano di seguito le relative coordinate GPS del centro dell'agrumeto:
latitudine 37.319975 longitudine 14.883727.

I dati catastali dei beni di tale lotto sono iscritti al Catasto Terreni del Comune di Lentini (SR), al foglio 40, alle part. Ille 813-815-812-454 e ai F.R. part. Ille 19-

18-21-22, mentre non considera sia i pozzi che il lago, rispettivamente part.465 FI.40 pozzo non funzionante, part. 445 e 446 FI.47 pozzo funzionante, part. 818 FI.40 lago e part. 23 la corte, mentre considera le servitù di passaggio sia di diritto che di fatto nella corte, nella stradella del lotto 1 oltre a quella che permette anche l'ingresso al lotto 2.

Dall'aerofoto si vede come giungere sui luoghi del lotto 1.

AEROFOTO



Dalla successiva aerofoto con sovrapposizione della mappa catastale si vede la regolarità della superficie in esame, ad eccezione del rispettivo tratto di ex agrumeto situato nelle spigolo nord-ovest, oltre a quello che risulta nella corte part. 23.

AEROFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DEL CATASTALE



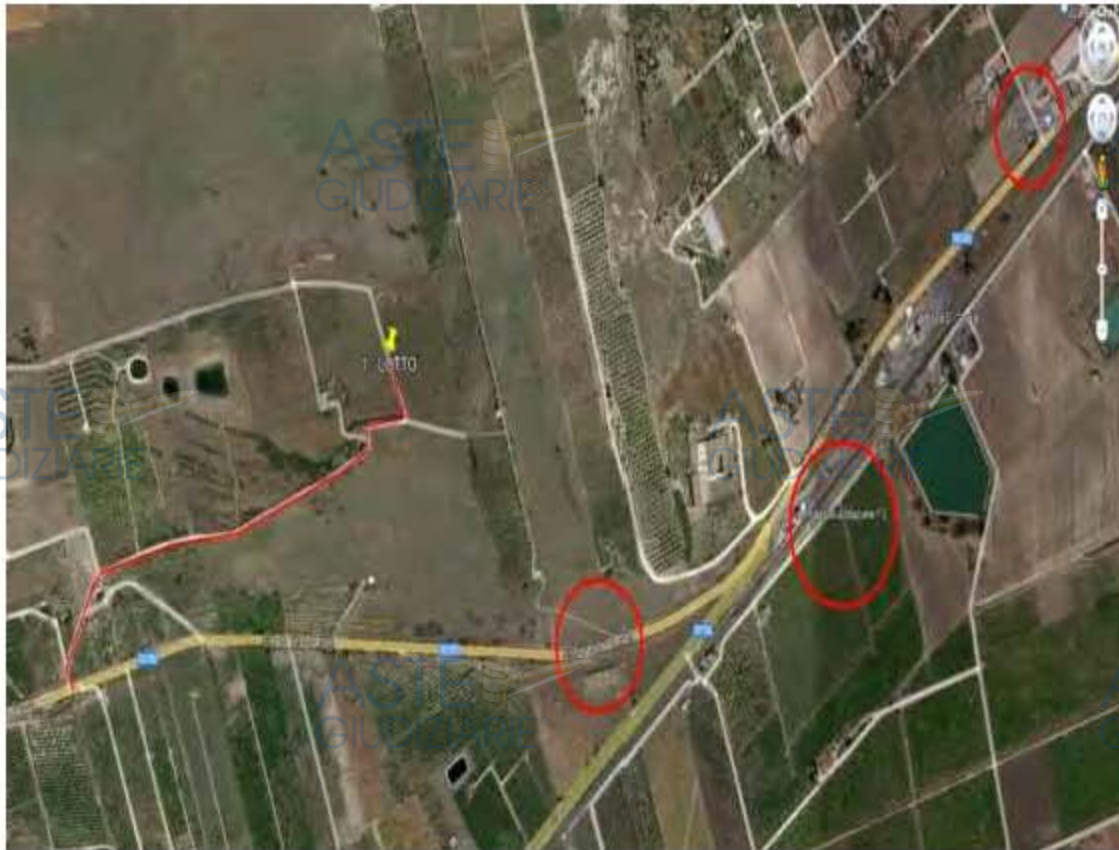
QUESITO 4.2.1 descrizione sintetica

I beni in esame sono un fondo agricolo ex agrumeto e pascolo in stato di abbandono con residui di fabbricati e non situati nel territorio di Lentini (SR), in C/da Vogliacasi, di superficie catastale terreno e fabbricati di Ha 11,9605.

I dati catastali sono per il terreno foglio 40 part. 815-813-812-454, mentre i fabbricati o le aeree ex edificate corrispondono alle part.ile 18-19-21-22, oltre alle varie servitù (stradelle).

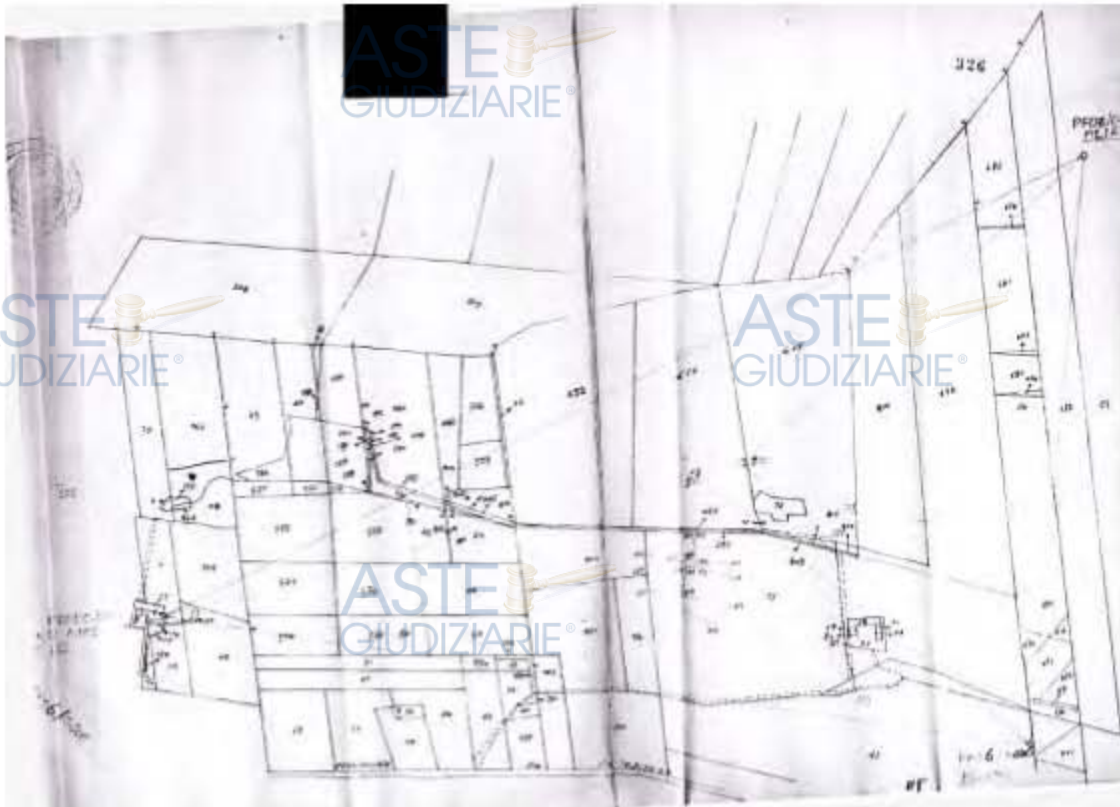
QUESITO 4.2.2 descrizione complessiva

I beni oggetto del presente lotto sono un fondo agricolo in stato di abbandono con i rispettivi fabbricati rurali o aere siti in C/da Vogliacasi nel territorio di Lentini (SR), a questi vi si accede dalla stradella situata nella SS 385 in direzione Palagonia, precisamente alle coordinate GPS lat. 37.319975 e log. 14.883727, quindi tramite la stradella lunga circa ml.844, pressochè parallela alla SS 385 si giunge nel centro dell'ex agrumeto, per come si evince dalla aerofoto seguente:



Altresì nella planimetria allegata all'atto di divisione già citato viene riportata la stradella tratteggiata nella mappa allegata all'atto.

Il fondo si presenta pressoché pianeggiante con pendenza da nord verso sud per quanto interessa l'ex agrumeto, è in stato di abbandono, ha una superficie



catastale di circa mq. 42.180 o Ha 4,218, situato principalmente nella part. 815 ed in piccolissima parte nella part. 812 e nella part. 454. Allo stato attuale esiste l'ex agrumeto impiantato anche nella corte part. 23 e in parte nello spigolo nord - ovest dell'ex agrumeto, per cui nel momento del reimpianto l'aggiudicatario deve apporre la massima attenzione per non sconfinare oltre la part 815, ma soprattutto all'interno della corte part. 23.

La zona nord-ovest dell'ex agrumeto che interessa le particelle 808-807-809-839 è di circa mq. 800 (zona in Giallo), ma non è pignorata.



Nelle restanti particelle o parte di esse la coltura è pascolo per circa mq. 62.049 o Ha 6,2049 catastali e pascolo arborato per circa mq. 14.700 o Ha 1,47 catastali, oltre ai fabbricati per circa Ha 0,00676 catastali.

La viabilità interna del fondo è ottimale, infatti si ricorda che nella stradella che inizia dalla particella 813, è situata pressochè al confine ovest dei fabbricati pignorati esiste una servitù di passaggio a favore sia della restante esecutata che dei restanti germani, derivante dall'atto di divisione del 31/07/1991 Notaio Carmelo Leone in Lentini rep. 16316.

Tuttavia la prosecuzione di tale stradella è nelle successive particelle 808-807-809-839 che non sono pignorate, oltremodo l'attuale part.839 è di terzi, per cui l'aggiudicatario di tale lotto dovrà eseguire a proprie spese la congiunzione tra la stradella nord ed ovest dell'attuale agrumeto all'interno della particella 815, qualora ne avesse bisogno, ma allo stato attuale non ha

alcun diritto in tale particelle, in quanto non sono pignorate, rimanendo sempre la servitù di passaggio a favore dei terzi ed dell'esecutata- lotto2-, in quanto in caso contrario non possono accedere al loro rispettivi fondi, situate a sx del lotto 1.

Allo stato attuale le uniche piante esistenti sono un vecchio filare di piante di olivo di circa ml.120 situato vicino alla limitrofa stradella sud e ad ovest dell'ex agrumeto, oltre a quello posto di circa ml.140 pressochè al confine nella stradella situata ad ovest della 815.

Nella parte a monte dell'ex agrumeto esiste una zona a pascolo ed in piccolissima parte pascolo arborato con terreno declive, a quota maggiore di circa ml.10 in riferimento alla quota dell'ex agrumeto, si fa presente che l'ex agrumeto oggi esistente è situato in piccola parte anche alle particelle 812 e 454, che sono pignorate.

Nell'ex agrumeto è presente un residuo di un vecchio laghetto abbandonato di circa mq. 420.

Il fondo in base all'atto di divisione del 31/07/1991 Notaio Carmelo Leone in Lentini rep. 16316 dovrebbe essere irrigato con l'acqua proveniente dal pozzo situato nel terreno corrispondente alla part. 465 del foglio 40 che era di proprietà di [REDACTED] in quanto è deceduta per come si evince dall'atto di pignoramento, tuttavia da informazioni ricevute durante il sopralluogo sembra che tale pozzo non fornisca più acqua, ma soprattutto non è pignorato nè il terreno su cui si trova nè il pozzo, ma il terreno è solo ipotecato dal creditore.

Sempre in questo atto si evince che un lago situato nella part. 818 del foglio

40 è in comproprietà tra cui anche l'esecutato, tale lago è nel fondo del fratello non pignorato, ma ipotecato dal creditore.

Inoltre l'esecutato è comproprietario del pozzo situato nella part. 445 e 447 del foglio 47 del Comune di Lentini come da visura catastale per la quota indivisa di 62/300, come l'altra esecutata oggetto della presente relazione, oltre ai restanti germani ed un terzo non oggetto della presente. Dalla lettura della visura catastale risulta anche la quota del padre defunto nel 14/07/1998 ancora teoricamente è comproprietario per la quota di 90/300, in quanto probabilmente non è stata effettuata alcuna successione per tale quota ed infine ... **omissis**...per la quota di 25/300, tuttavia da informazioni durante le operazioni peritali sembra che ci sia un contezioso in essere, di cui il C.T.U. non possiede alcun elemento per poterlo individuare.

Quindi il C.T.U. evidenzia che esistono queste fonti di approvvigionamento irrigue più o meno potenziali o il lago, ma allo stato attuale queste non sono pignorate, per cui si è limitato solo alla descrizione, non considerandole nella valutazione e nella futura vendita, anche se vengono descritte, infatti allo stato attuale l'unica fonte irrigua dovrebbe essere quella del Consorzio di Bonifica, senza alcun lago o vaso presente nell part. 818. I fabbricati rurali esistenti catastalmente sono la part. 19 che si presenta regolarmente in normale condizione tipico di un vecchio fabbricato rurale, oltremodo comunicante con la part. 20 che si ricorda quest'ultima non è oggetto della presente procedura, per cui l'aggiudicatario deve provvedere alla chiusura della porta interna comunicante tra la part. 19 e 20, poiché la part. 20 non rientra in questa procedura esecutiva, mentre la part.18 è solo un rudere senza alcuna

copertura con una parziale presenza delle pareti esterne, a differenza le particelle 21 e 22 che di fatto sono delle aeree di sedime, rispettivamente le relative superfici catastali sono di mq.64 (part.19), mq.436 (18), mq. 68 (20) e mq.96 (21).

Si fa presente che oggi della originaria part.18 di mq. 436 rimane edificata solo circa mq.170, senza copertura ed in stato di abbandono, quindi insieme alla part. 19 allo stato attuale la superficie dei fabbricati è di circa mq. 234.

Inoltre, per come già specificato, non si considera la relativa corte part.23 comune sia all'esecutato che al terzo non parte in causa, che è il proprietario della part. 20, ma solo una servitù di fatto per accedere ai rispettivi fabbricati rurali e alle aree di sedime, in quanto per accedere alla rispettive particelle 18, 19, 21 e 22 si deve per forza maggiore attraversare obbligatoriamente la corte part. 23, per come si evince dall'aerofoto con la sovrapposizione della mappa catastale.



Altresì si fa presente che nell'atto originario di divisione si evince che nella stradella situata ad ovest sia del terreno part.815 che dei fabbricati part. 20, 19 ed in parte della part.18 esiste la servitù di passaggio anche a favore dei restanti germani.

QUESITO 4.3 Possesso.

Il bene allo stato attuale è nel possesso dell'esecutato.

QUESITO 4.4 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'aggiudicatario

Lo scrivente non ha notizie, in base a quanto si evince dalla documentazione in suo possesso, ad eccezione della servitù di passaggio a favore dei restanti fratelli, sorelle o aventi causa nella stradella situata nella part. 815 foglio 40 Comune di Lentini del Catasto Terreni ad ovest dei fabbricati part. 20- 19 e 18 derivante dall'atto di divisione.

QUESITO 5 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite dal sottoscritto e della relazione ipocatastale depositata in cancelleria del 20/07/2022, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, si desume che, relativamente al bene che costituisce il presente lotto, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

ipoteca volontaria N. 22809/4618 del 23/10/2009 per un capitale di € 200.000,00, a favore: ... **omissis**...contro: ... **omissis**...per la piena proprietà

dei terreni descritti all'unità negoziale 1, oltre ad essere contro ... **omissis**..., per la piena proprietà dei terreni descritti all'unità negoziale 2.

Debitore non datore: ... **omissis**...con sede ... **omissis**...al n. 581 di erogazione a saldo.

Si precisa che in tale iscrizione sono presenti anche i beni di alcuni degli altri fratelli come ... **omissis**...che sono defunti, pertanto con la vendita di tale lotto si deve provvedere solo all'annotazione dei beni di ... **omissis**...

Trascrizione N. 10829 RP 13632 RG del 19/07/2022 Unep Tribunale di Siracusa sede Siracusa (Sr), rep. n. 2191 del 09/07/2022 a favore: ... **omissis**...contro: ... **omissis**... per la piena proprietà dei terreni descritti all'unità negoziale 2, oltre ad altra eseguita non oggetto del presente lotto relativamente ad ulteriori beni.

QUESITO 6

Regolarità urbanistica e dichiarazione di agibilità o abitabilità

Dal CDU del comune di Lentini del 07/11/22 n.24586 si evince che il terreno è in zona agricola, mentre i fabbricati part. 18-19-20-21 del foglio 40 ricadono all'interno della Masseria Modica, quindi sono gravate da vincolo di particolare valore ambientale del PRG, in quanto le masserie sono assimilate a villa, casa padronale o cascina di campagna, pertanto qualsiasi intervento edilizio dovrà essere eseguito con le modalità dell'art. 32, delle N.T.A. del P.R.G.

I fabbricati rurali catastati ivi esistenti sono ante 1967.

QUESITO 7 Irregolarità urbanistica

Si fa presente che nella particella 812 esiste una area recintata per un allevamento, mentre un piccolo manufatto per il ricovero di suini è quasi tutto all'esterno di tale particella, per come si vede dall'aerofoto con il catasto, quindi il C.T.U. considera solo la demolizione di tale area, con un costo di circa **€1.000**, tra la messa in sicurezza, la rimozione e lo smaltimento delle macerie in discarica.

Altresì si deve considerare che il fabbricato part. 19 non è un rudere, bensì si presenta regolarmente coperto, per cui il C.T.U. considera che tale bene si debba trasferire successivamente al Catasto Fabbricati, quindi in questo caso si deve considerare sia la sanzione di circa €1.100, oltre al costo della Docfa, per cui il totale è di circa **€ 2.000**, tale importo verrà considerato nella valutazione del bene.

Infine è da considerare la colmatura del lago che è in pessime condizioni, oltre ad non essere regolare, situato pressoché nella part. 454 per un costo di circa **13.500**, in considerazione della notevole massa che è necessario per la colmatura, che corrisponde a circa m3 810 di terreno, oltre al trasporto e alla sistemazione, ecc, in quanto è abusivo e non catastato.

Il costo complessivo di tali interventi è di circa **€ 16.500** da sottrarre al valore di tale lotto.

QUESITO 8 APE

Trattasi di fabbricati rurali o unita collabenti, per cui non è necessario

QUESITO 9 Valutazione del bene

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato, applicando il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di mercato noto.

Nel caso in esame il CTU utilizza i prezzi che si evincono dagli atti di compravendita, ovviamente previo opportune correzioni dei prezzi, infatti dopo una attenta ricerca di mercato ha riscontrato un atto di compravendita del 2018 con caratteristiche similari al bene da valutare, situato nello stesso foglio catastale e pressoché limitrofo al bene in esame, mentre i restanti rappresentano situazione diverse di quella in esame, pertanto il C.T.U. lo ritiene attendibile, in quanto per i terreni non c'è stata alcuna variazione significativa fino ad oggi.

Gli estremi dell'atto sono i seguenti:

- 1 – atto di compravendita del 09/11/2018 rep.14944, del Notaio Gaetano Galeardi in ... **omissis**..., relativa ad una vendita di un agrumeto in stato di semi abbandono di circa Ha 5,338, con diritto a prelevare acqua da un pozzo in proprietà, oltre ad esserci un magazzino di circa mq. 94 catastale per un valore complessivo di €. 85.000, in questo caso al fine di

conoscere il valore del terreno, il C.T.U. sottrae al prezzo di vendita il valore del fabbricato che in tal caso si può ritenere attenibile il valore di €.

18.800, pertanto il valore unitario del terreno con la fornitura irrigua è di €/Ha 12.400.

Il C.T.U. da questo atto ha riscontrato un valore attendibile per il bene in esame soprattutto per la zona agrumetata, in quanto il fondo che deriva dal comparabile è stato estirpato e successivamente reimpiantato, situazione simile al fondo in esame, dato che l'agrumeto si deve reimpiantare, tuttavia nel caso specifico allo stato attuale il C.T.U. non ha nessun dato certo che l'aggiudicatario possa rifornirsi dal pozzo sito nel Foglio 47, in quanto la proprietà non è pignorata, per cui nel caso in esame ritiene che il valore unitario del bene in esame sia di €/Ha 11.000 che per la superficie di Ha 4,218 si ottiene il seguente valore di €. 46.398, in quanto viene considerato che il fondo in base a quanto descritto non abbia alcuna fornitura privata (pozzo e lago).

Nel caso della zona a pascolo e pascolo arborato, il C.T.U. non ha riscontrato atti validi da cui si potesse estrapolare il valore di mercato unitario, pertanto per tale contesto prende come riferimento il valore dall'Osservatorio dei valori agricoli per il Territorio di Lentini – fonte Exeo – previa applicazione di vari coefficienti al valore base relativo al Comune di Lentini e alle sue caratteristiche proprie del fondo in esame, al fine di avere il valore riferito al bene in esame, ottenendo per il pascolo e pascolo arborato il seguente valore unitario medio di €/Ha 1.595,77 che per la superficie media di Ha 7,6749 si ottiene il seguente valore medio di €.12.247,35.

Nel caso dei fabbricati il C.T.U. fa presente che solo una parte è edificata di circa mq. 234, di cui una maggior parte è priva di copertura ed è in stato di abbandono, mentre la restante area è solo area di sedime, in tale contesto in base a quanto riscontrato nel precedente atto ritiene che il valore medio dell'intera superficie di mq. 676 è di €. 51.584

Quindi dalla sommatoria dei singoli valori si ottiene il seguente valore del bene complessivo di €.110.229,35, ma a questo si devono sottrarre le spese che sono già state quantificate in €.16.500,

Valore stimato con MCA dell'intero bene	€ 110.229,35
Regolarità urbanistica e catastale del vano e della cucina	-€ 16.500,00
€. 93.729,35	

CONCLUSIONI

t) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle "LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI" del gennaio 2018, viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato della piena proprietà	€ 93.729,35
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 80.000,00	

Valore locativo

Nessuna locazione

ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO 10 Valore quota indivisa**

Non esiste alcuna quota indivisa.

QUESITO 11 Valore nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie.

Nessun valore.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Dott. Agr. G. Cassaniti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO n.1 - VEDUTA IN PARTE DELLA PART. 815
N-O

FOTO n.2 - VEDUTA INTERNO PART. 19



FOTO n.3 - VEDUTA INTERNA PART. 18

FOTO 4 - VEDUTA STRADELLA AD OVEST DELLA 815

