



TRIBUNALE DI SIRACUSA-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ES. IMMOBILIARI R.G. N.155/2025

PARTE ATTRICE:

PARTE CONVENUTA:



Siracusa, 6 ottobre 2025



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
2.4 Certificato di provenienza dei beni immobili	2
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	2
4.1 PARTICELLA 849-856	2
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	3
6. FORMALITA'	3
7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	3
8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	4
9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	5
10. ALLEGATI	5

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto, dott. agronomo _____ a seguito di nomina di C.T.U. in data 11-08-2025 mediante la presentazione telematica dell'atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, è stato incaricato nel redigere la relazione di stima degli immobili presenti nel comune di Noto. Tale incarico si colloca nel rispetto degli articoli 568 e 569 del Codice di Procedura Civile, nonché degli articoli 161 e 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile, come indicati nel decreto legislativo del 29.06.2015, n. 83, successivamente convertito con modifiche dalla legge 27.06.2015, n. 132.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

I cespiti oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Noto (Sr), in contrada Burgio-Fontanelle. Il contesto territoriale è caratterizzato dalla presenza di terreni destinati prevalentemente alla coltivazione di vitigni, da seminativi foraggeri e da coltivazioni in serra per ortaggi. L'accesso al fondo avviene dalla strada proveniente dalla città di Pachino, proseguendo lungo la strada provinciale SP22, quindi sulla strada provinciale SP44 e, infine, sulla strada di bonifica n. 33 Cuba. Per agevolare l'individuazione dei cespiti si riportano le coordinate GPS: Latitudine: 36°43'18.52" N, Longitudine: 15°01'45.02" E.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

In data 30 settembre 2025 alle ore 16:00, il sottoscritto C.T.U., accompagnato dal custode giudiziario, avv. _____, ha effettuato un sopralluogo presso i luoghi oggetto della presente perizia. Le operazioni di stima hanno consentito un accertamento diretto ed esaustivo dello stato dei beni immobili confrontati con la documentazione in possesso. Sono state effettuate fotocolor digitali e foto effettuate con drone. Giorno 6 del mese di febbraio del 2026 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo così come comunicato per via telefonica alla figlia della proprietaria, la dott.ssa _____ ed inviata pec al custode giudiziario per le operazioni di stima peritali. Giorno 14 aprile è stato effettuato un ultimo sopralluogo al fine di accertare lo stato vegetativo delle piante.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Lo scrivente per la redazione della relazione tecnica ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici telematici dell'Agenzia delle entrate di Siracusa, sezione territorio, al fine di acquisire:

- Estratto di mappa catastale;
- Visura catastale storica;

Dalle indagini presso gli uffici telematici si rileva il cespite riportato nel N.C.T. di Noto (Sr):

Foglio 426, p.lla 849 **AA Vigneto di 3 classe di 6 ettari e 30 are AB Seminativo di 2 classe di 5 ettari 84 are e 51 centiare.**

Foglio 426, p.lla 856 **AA Seminativo di 1 classe 1 ettaro, zero are e 73 centiare-AB Vigneto di 1 classe 6 ettari, 54 are e 77 centiare.**

CONFINI CATASTALI

Immobili Noto (Sr) Foglio 426- p.lla 849-856

Confine nord-ovest: 249-508-176-1032-224471766-1166-517-516-762-541-841-842943-944 altro versante 239-722723

Confine nord-est p.lle 528-527443 altro versante 947

Confine sud-est: p.lle 848-1146-1147-49-1077

Confine sud-ovest: p.lle 1151

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia (... segue)

2.4 Certificato di provenienza dei beni immobili

Lo scrivente C.T.U. attraverso accordi telefonici con il Notaio _____ ha ricevuto il seguente atto utile per la redazione della relazione tecnica al fine di acquisire la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione tecnica. In tale sede sono stati reperiti i seguenti atti:

Atto del 30/12/1995 Pubblico ufficiale _____ Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 14644 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione n. 282 registrato in data 18/01/1996 - DIVISIONE Voltura n.857.1/1996 - Pratica n. 35828 in atti dal 20/03/2001.

La suddetta documentazione è allegata alla presente relazione sotto la voce Allegato D.1., D.2., D.3.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I cespiti pignorati sono rappresentati da due lotti che sono identificati al foglio 426 di Noto (Sr), contrada Fontanelle Burgio con le seguenti particelle:

1 lotto p.lla 849

2 lotto p.lla 856

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

4.1 PARTICELLA 849-856

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da terreni agricoli distinti in due particelle catastali (foglio 426 particelle 849 e 856), prevalentemente pianeggianti, che in alcune porzioni presentano leggere pendenze. I terreni sono di medio impasto, a tessitura tendenzialmente calcarea, e risultano in parte coltivati a vigneto e la restante a frumento.

Il vigneto è allevato in parte ad alberello e in parte a spalliera. Quest'ultimo è realizzato mediante tutori costituiti da pali in cemento e pali in ferro zincato, dai quali si dipartono fili metallici di sostegno. È inoltre presente un impianto di irrigazione che trae origine da altro fondo non appartenente al compendio pignorato, come riferito dalla figlia della proprietaria, _____ e come desumibile dall'atto di divisione del 30/12/1995, rep. n. 14644, regolarmente trascritto (vedasi allegato D.5).

Dal punto di vista agronomico, le viti sia ad alberello che a spalliera non presentano una vigoria ottimale: parte delle piante evidenzia condizioni di sofferenza e altre risultano prive di vegetazione. Tale situazione è riconducibile anche alla mancata esecuzione delle ordinarie pratiche colturali (quali sarchiature ed eliminazione delle infestanti) nonché a possibili problematiche fitosanitarie. In alcuni casi si osserva la presenza di nuova vegetazione limitata a circa il 40%. I terreni privi di coltivazione viticola risultano attualmente coltivati a frumento.

Dalle schede viticole risulta che le superfici iscritte nello schedario viticolo sono coltivate con varietà "Calabrese" (codice 046), corrispondente al vitigno noto come Nero d'Avola. Anche le ulteriori superfici vitate rilevate in sede di sopralluogo, sebbene non risultanti nello schedario, appaiono coltivate con la medesima varietà.

Dalle medesime schede si evince che gli impianti presenti sono stati realizzati in epoche differenti (anni 1999, 2010 e, in misura marginale, 2017), per cui il vigneto presenta un'età compresa indicativamente tra circa 9 e 27 anni, con prevalenza di impianti collocabili nella fase finale del ciclo produttivo.

Stato culturale e consistenza delle superfici (distinto per particella).

Dall'esame congiunto delle risultanze catastali, delle schede viticole (schedario AGEA) e del rilievo dello stato dei luoghi, è stato possibile determinare la reale consistenza delle superfici coltivate, con distinzione per singola particella.

Particella 849

superficie catastale: circa ha 12,1451;

4.1 PARTICELLA 849-856 (... segue)

superficie a vigneto risultante dallo schedario viticolo: ha 3,46;
superficie effettivamente coltivata a vigneto (rilievo dello stato dei luoghi): ha 3,703426;
superficie a seminativo (comprensiva delle aree non vitate e delle superfici vitate non iscritte): ha 8,6851.

Particella 856

superficie catastale: circa ha 7,5550;
superficie a vigneto risultante dallo schedario viticolo: ha 0,57;
superficie effettivamente coltivata a vigneto (rilievo dello stato dei luoghi): ha 2,921911;
superficie a seminativo (comprensiva delle aree non vitate e delle superfici vitate non iscritte): ha 6,985.

Si evidenzia una significativa non corrispondenza tra le risultanze catastali, lo schedario viticolo e lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alla particella 856, nella quale la superficie vitata effettiva risulta superiore a quella iscritta nello schedario viticolo.

Produzione agricola e redditività del seminativo (Frumento)

La coltivazione a frumento interessa entrambe le particelle, per una superficie complessiva pari a circa ha 8,81, con prevalenza nella particella 849.

La produzione media può essere stimata in circa 40 q/ha, con un prezzo medio di mercato pari a circa €/q 32, determinando una produzione lorda vendibile pari a circa €/ha 1.280.

I costi di produzione, determinati sulla base del prezziario regionale siciliano (lavorazioni del terreno, semina, sementi, concimazioni, trattamenti fitosanitari e raccolta), risultano complessivamente pari a circa €/ha 1.000. Ne deriva un reddito netto medio pari a circa €/ha 280-300.

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano in comodato d'uso gratuito da parte del sig.re
procedura esecutiva.

senza opposizione alla

6. FORMALITA'

E' presente una formalità che non è opponibile all'acquirente: pignoramento del 4 giugno 2025 rep. 2684 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 23 giugno 2025 ai nn. 12575/9454, a favore di

, credito di
spese, a carico di
la quota intera della proprietà, grava terreni in Noto (SR): CT foglio 426 mapp. 849 ettari 12.14.51 e mapp. 856 ettari 07.55.50.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Che l'area relativa al Foglio n° 426 part.ile 849 - 856 ricade in Zona "E" - Agricola; il P.R.G. del Comune di Noto approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 334/DRU dell'11/05/1993, pervenuto a questo Comune in data 21/05/1993 prot. n. 12258 e successive modifiche approvate con D. A. n. 634 del 22/11/2001.

Che con delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 29/07/2013, avente per oggetto "Modifiche ed integrazioni all'art. 30 delle N.T.A. e all'art. 3 del R.E.C. del P.R.G. vigente approvato con D. A. n. 634 del 22/11/2001.

Approvazione variante", è stata adottata la variante al P.R.G., ai sensi del comma 3 dell'art. 19 della legge regionale n. 71 del 1978 in pendenza dell'approvazione della Variante Urbanistica in oggetto a far data dal 13 Settembre 2013 sono vigenti le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive

modifiche, e alla legge regionale 5 agosto 1958, n. 22;

Viste le delibere di Consiglio Comunale n° 11 del 12/02/2014 e n° 12 del 13/02/2014, avente per oggetto: "Osservazioni e controdeduzioni relative alla variante urbanistica adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 29/07/2013 ai sensi dell'art. 3 comma 6 l.r. 71/78".

A seguito di ciò, le Norme Tecniche di Attuazione relative alla Zona "E" - Agricola, vengono riportate negli allegati n. 1 e n. 2, della delibera di C.C. n° 11 del 12/02/2014 e successiva n° 12 del 13/02/2014, che si allegano in copia alla presente per farne parte integrante, (Vedasi allegato B.1).

8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Criteri di valutazione

La stima del valore di mercato del compendio è stata effettuata facendo riferimento al criterio sintetico-comparativo, basato sull'analisi dei valori agricoli rilevati per terreni aventi analoghe caratteristiche nel territorio di riferimento.

A tal fine si è fatto riferimento ai dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (EXEO Edizioni) relativi al Comune di Noto, dai quali emerge, per la qualità di coltura vigneto, un intervallo compreso tra €/ha 24.000 e €/ha 44.000, con un valore puntuale pari a €/ha 37.400 in relazione alle specifiche caratteristiche del fondo. Tuttavia, in relazione alle caratteristiche del fondo, alla vocazione viticola dell'area e alla presenza del vitigno Nero d'Avola, pur in presenza di uno stato vegetativo non ottimale, si è ritenuto di adottare il valore massimo pari a €/ha 44.000, tenuto conto della capacità produttiva residua pari a circa il 40%.

Tale valore rappresenta un parametro medio di mercato riferito al puro merito agricolo e deve essere opportunamente adattato alle condizioni specifiche del bene oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche agronomiche, dello stato colturale e della reale utilizzazione dei terreni.

Nel caso in esame, la valutazione tiene conto:

- dello stato vegetativo del vigneto, caratterizzato da condizioni di sofferenza e da una ridotta vigoria delle piante;
- dell'età degli impianti, in larga parte collocabili nella fase finale del ciclo produttivo;
- della limitata redditività della coltivazione a seminativo.

Dalle risultanze accertate:

Particella 849

superficie a vigneto (schedario viticolo) ha 3,46

superficie a seminativo ha 8,6851

Particella 856

superficie a vigneto (schedario viticolo) ha 0,57

superficie a seminativo ha 6,985

Valore del vigneto

Particella 849

Valore venale del vigneto:

$3,46 \text{ ha} \times 44.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 152.240,00$

Particella 856

Valore venale del vigneto:

$0,57 \text{ ha} \times 44.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 25.080,00$

Valore del seminativo

Per la superficie a seminativo, sulla base dei dati EXEO per il Comune di Noto, si rileva un intervallo compreso tra €/ha 9.000 e €/ha 19.000.

Considerate le caratteristiche del fondo (fertilità ottima, giacitura pianeggiante, accesso buono), si assume il valore massimo pari a €/ha 19.000,00.

Valore venale del seminativo:

Particella 849

$8,6851 \text{ ha} \times 19.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 165.016,90$

Valore venale del seminativo:

Particella 856

$6,985 \text{ ha} \times 19.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 132.715,00$

Valore complessivo del compendio pignorato

Particella 849

$\text{€ } 152.240,00 + \text{€ } 165.016,90 = \text{€ } 317.256,90$

Particella 856

€ 25.080,00 + € 132.715,00 = € 157.795,00

Totale complessivo

€ 317.256,90 + € 157.795,00 = € 475.051,90

arrotondato: € 475.000,00

Valore finale per lotti

Il valore del compendio oggetto di stima, determinato sulla base dei criteri sopra esposti e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, risulta così distinto:

Lotto 1 – Particella 849

€ 317.257 (euro trecentodiciassettemiladuecentocinquantasette/00)

Lotto 2 – Particella 856

€ 157.795 (euro centocinquantasettemilasettecentonovantacinque/00)

9. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che, allo stato attuale, il più probabile valore di mercato dei lotti sopra descritti è pari a:

Lotto 1 – Particella 849

VALORE VENALE = € 317.257,00 (dicesi euro trecentodiciassettemiladuecentocinquantasette/00);

Lotto 2 – Particella 856

VALORE VENALE = € 157.795,00 (dicesi euro centocinquantasettemilasettecentonovantacinque/00).

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. ad adempimento dell'incarico ricevuto e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia concessa.

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agronomo

10. ALLEGATI

A.1 - Estratto di mappa-Foglio 426 di Noto (Sr)

A.2 - Visura-Foglio 426 p.lla 849

A.3 - Visura-Foglio 426 p.lla 856

B.1 - Certificato di destinazione urbanistica

C.1 - Verbale di sopralluogo

D.1 - Filari ad alberello N.D.

D.2 - Filari ad alberello N.D.

D.3 - Filari ad alberello N.D.

D.4 - Filari ad alberello N.D.

D.5 - Filari ad alberello N.D.

D.6 - Filari ad alberello N.D.

D.7 - Filari ad alberello N.D.

D.8 - Filari SPAL. - CORDONE SPER.

D.9 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.10 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.11 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.12 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.13 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.14 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.15 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.16 - SPAL. - CORDONE SPER.

D.17 - Ortofoto
D.18 - Seminativo foraggero:SPAL. - CORDONE SPER.
D.19 - Frumento: filari ad aberello (Vite).
D.20 - Frumento
D.21 - Frumento
D.22 - Frumento-SPAL. - CORDONE SPER.
D.23 - SPAL. - CORDONE SPER.
D.24 - Frumento
D.25 - SPAL. - CORDONE SPER.
D.26 - Frumento-14 aprile 2026
D.27 - SPAL. - CORDONE SPER.-14 aprile 2026
D.28 - Filari ad alberello
D.29 - SPAL. - CORDONE SPER.-14 aprile 2026
D.30 - SPAL. - CORDONE SPER.-14 aprile 2026
D.31 - Filari ad alberello-14 aprile 2026
D.32 - Filari ad alberello-14 aprile 2026
D.33 - Filari ad alberello-14 aprile 2026
D.34 - Alberello-14 aprile 2026
D.35 - Frumento-14 aprile 2026
D.36 - Filari ad Alberello-14 aprile 2026
D.37 - SPAL. - CORDONE SPER.-14 aprile 2026
D.38 - Filari ad aberello-14 aprile 2026
E.1 - Scheda Vigneti
E.2 - Superfici a vite
E.3 - Valore vigneto
E.4 - Valore seminativo
E.5 - COPIA ATTO REP.14644 COMPLETA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

