

# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**



## **SECONDA SEZIONE CIVILE**



## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Es. Immobiliare n. 251/2022 R.G.**



**OMISSIS**

**c/**

**OMISSIS**

**G.E.: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO**

**C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA**



## RELAZIONE



Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. 251/2022 in danno della sig.ra OMISSIS.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui seguenti immobili pignorati siti nel Comune di Buscemi (SR) c.da Pirao così come infra descritti:

a)- *Piccolo appezzamento di terreno di natura agricola della estensione di are 3.84 circa, sito nel Comune di Buscemi, Contrada Pirao, confinante, da due lati con proprietà terzi, e, dai residui due lati, con proprietà terzi; risulta censito al C.T., come segue:*

- *Foglio 33 (trentatre)*

- *Mappale 150 (centocinquanta), seminativo di terza classe di are 3.84 (are tre, centiare ottantaquattro), R.D. Euro 1,59, R.A. Euro 0,69.*

b)- *Appezzamento di terreno di natura agricola della estensione di are 18.22 circa, sito nel Comune di Buscemi, Contrada Pirao e confinante con proprietà Terzi, con proprietà degli eredi di Terzi, con proprietà degli aventi causa da Terzi e, da due lati, con strada. Risulta censito al C.T., come segue:*

- *Foglio 33 (trentatre)*

- *Mappale 87 (ottantasette), seminativo di terza classe di are 18.22 (are diciotto, centiare 22), R.D. Euro 7,53, R.A. Euro 3,29.*

c)- *Appezzamento di terreno di natura agricola della estensione di ettari 4.47.50 circa, confinante, in corpo, con la strada vicinale che lo attraversa, con proprietà di Terzi, con proprietà di Terzi, con proprietà di Terzi, con proprietà di Terzi, con proprietà degli eredi di Terzi e con la consistenza immobiliare urbana*



che vi insiste infra meglio a descriversi nel sottostante punto d); risulta censito al

C.T., come segue:

- Foglio 33 (trentatre)

- Mappale 138 (centotrentotto), seminativo di seconda classe di are 89.64 (are ottantanove, centiare sessantaquattro), R.D. Euro 37,04, R.A. Euro 16,20, uliveto di seconda classe di are 1.01 (are una, centiare una) R.D. Euro 0,68, R.A. 0,68.

- Mappale 60 (sessanta), seminativo di terza classe di are 4.90 (are quattro, centiare novanta), R.D. Euro 1,27, R.A. Euro 0,46;

- Mappale 500 consistenza 39 are, mappale 503 consistenza 3 are 12 centiare, mappale 502 consistenza 1 are 32 centiare e mappale 501 a seguito di frazionamento del 14/09/2009 protocollo n. SR 201498 IN ATTI DAL 14/09/2009 PRESENTATO IL 10/09/2009 (N. 201498.1/2009);

- Mappale 141 (centoquarantuno), seminativo di seconda classe di are 60.02 (are sessanta, centiare due), R.D. Euro 24,80, R.A. Euro 10.85 uliveto di seconda classe di are 1.02 (are una, centiare due) R.D. Euro 0,68, R.A. 0,68;

- Mappale 174 (centosettantaquattro), seminativo di terza classe di are 14.76 (are quattordici, centiare settantasei), R.D. Euro 6,86, R.A. Euro 3,43 ed uliveto di seconda classe di are 1.00 (are una), R.D. Euro 0,67, R.A. 0,67;

- Mappale 349 (trecentoquarantanove), seminativo di seconda classe di are 52.14 (are cinquantadue e centiare quattordici), R.D. Euro 21,54, R.A. Euro 9,42 ed uliveto di seconda classe di are 1.00 (are una), R.D. Euro 0,67, R.A. 0,67;

- Mappale 393 (trecentonovantetrè), seminativo di seconda classe di are 18.19 (are diciotto, centiare diciannove), R.D. Euro 7,52, R.A. Euro 3,29 ed uliveto di seconda classe di are 1.01 (are una, centiare una), R.D. Euro 0,68, R.A. 0,68;

- Mappale 397 (trecentonovantasette), seminativo di seconda classe di are 5.80 (are cinque, centiare ottanta), R.D. Euro 2,40, R.A. Euro 1,05 e uliveto di seconda classe di are 1.00 (are una), R.D. Euro 0,67, R.A. 0,67;

- Mappale 443 (quattrocentoquarantatre), seminativo di terza classe di are 29.37 (are ventinove, centiare trentasette), R.D. Euro 7,58, R.A. Euro 2,73;

- Mappale 450 (quattrocentocinquanta), seminativo di seconda classe di are 14.80 (are quattordici, centiare ottanta), R.D. Euro 11,47, R.A. Euro 4,97 e uliveto di seconda classe di are 5.00 (are cinque), R.D. Euro 3,36, R.A. 3,36.

d) Consistenza immobiliare urbana eretta ad un solo piano fuori terra, sita in Comune di Buscemi, Contrada Pirao, entrostante in terreno che ha formato oggetto del superiore punto c) di questo atto, composta, detta consistenza, da una unità immobiliare ad uso abitazione e da una unità immobiliare ad uso di stalle, unità fra di loro contigue a formare un unico edificio confinante, da tutti i lati, con il terreno che ha formato oggetto del superiore punto c) di questo atto.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è composta da quattro vani ed accessori, confina, da tre lati con il terreno che ha formato oggetto del superiore punto c) di questo atto e, dal residuo lato, con l'unità immobiliare adibita a stalle e risulta censita al C.E.U., come segue:

- Foglio 33 (trentatre)

- mappale 492/1 (quattrocentonovantadue subalterno uno), Contrada Pirao, s.n., Piano T., categoria A/4, classe 1, vani 5,5, R.C. Euro 139,19;

L'unità immobiliare ad uso di stalle è composta da sei locali occupanti una complessiva superficie di metri quadrati centosettantotto circa, confina, da tre lati con il terreno descritto al superiore punto c) e, dal residuo lato, con l'unità immobiliare ad uso abitazione e risulta censita al C.E.U., come segue:

- Foglio 33 (trentatre)

- mappale 492/2 (quattrocentonovantadue subalterno due), Contrada Pirao, s.n.,  
Piano T., categoria C/6, classe I, metri quadrati 178, R.C. Euro 395,30.

**DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI**

Con provvedimento del 20/03/2023 la Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima dell'immobile pignorato di cui all'esecuzione immobiliare n. 251/2022 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato CTU dichiarò in data 21/03/2023 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "... all'esperto i seguenti quesiti":

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

R.G. Es. 251/2022

G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

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 specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico 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 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 corrispettivo 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 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 locativo 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;

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;
- 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

interventuti 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) invitandoli 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; allegghi 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, nel 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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

### **TRATTAZIONE DEI QUESITI**

#### ***1 - Controlli effettuati***

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati e Terreni, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali storiche, all'esame delle planimetrie depositate al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente;

2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa e Noto – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;

3) – Regione Siciliana Assessorato Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Siracusa, per ivi provvedere alla ricerca di eventuali consensi all’uso e/o attingimenti pozzi ad uso irriguo;

4) – Comune di Buscemi – Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla richiesta e ritiro di pratiche urbanistiche, nonché del certificato di destinazione urbanistica;

5) – Ha verificato la relazione ipo-catastale sostitutiva della certificazione notarile per il ventennio precedente l’atto di pignoramento redatta dal Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano con studio in C.so Monforte N.2, il quale ha riscontrato correttamente l’esatta corrispondenza dei beni pignorati depositati in atti dal creditore procedente;

6) – Studio Notarile, Dott. Sofio Rio in Florida, per la richiesta ed il ritiro dell’atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento.

## **2- Comunicazioni**

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. concordato il sopralluogo con il custode Avv. Antonella Leone e previo avviso alla parte eseguita a mezzo raccomandata, si recò sui luoghi di perizia in data 11/05/2023; ivi era presente il sig. OMISSIS padre della debitrice eseguita sig.ra OMISSIS.

Il sottoscritto avviava le operazioni peritali, eseguiva rilievi e misure prendendo appunti in separati fogli ed effettuava un’ampia documentazione fotografica.

### **3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

Ubicato nel territorio del Comune di Buscemi in c.da “Pirao” ricadente in zona ad alta vocazione agricola si raggiunge percorrendo prima la S.S. 124, poi la strada Comunale “Pirao” ed infine la strada vicinale denominata “Fiumalora”.

I beni oggetto di pignoramento comprendono sia terreni che fabbricati ricadenti tutti nel Comune di Buscemi al foglio di mappa 33.

I fabbricati sono identificati in un unico corpo di fabbrica che racchiude due diverse unità immobiliari identificati catastalmente con la p.lla 492 sub. 1 e 2 confinante dai quattro lati con il terreno pignorato p.lla 500.

I terreni di complessivi Ha. 4.69.56 sono identificati in sei stacchi di terreno agricolo posti nella stessa zona distanziati pochi metri l'uno dall'altro.

- Il primo stacco di Ha. 3.87.23 individuato con le particelle 138-141-174-349-450-500-501-502 e 503 all'interno del quale insistono i fabbricati *de quo* (p.lla 492 sub. 1 e sub. 2) confina a nord con la strada vicinale "Fiumalora", ad est con altra ditta p.lle 392-396-142-455 ed in parte con la strada vicinale "Crocevia o Saia", a sud con terre di proprietà terzi p.lle 484-486-159-175 e 135, ad ovest con le p.lle 90-91-518 e 137 di altre ditte.

- Il secondo stacco di Ha. 0.03.84 individuato con la p.lla 150, confina a nord con la particella 91 di altra ditta, ad est e sud con la p.lla 518 ad ovest con la p.lla 89 di altra ditta.

- Il terzo stacco di Ha. 0.18.22 individuato dalla particella 87 posto a circa metri duecento ad ovest del primo stacco, confina ad est con la predetta strada vicinale "Fiumalora" dalla quale ha l'accesso, a nord con la p.lla 369 di altra ditta, a sud con la p.lla 88, ad ovest con la particella 85 di altra ditta.

- Il quarto stacco di Ha. 0.29.37 individuato dalla particella 443 separato dallo stacco uno dalla strada vicinale "Fiumalora", confina a sud con la predetta strada vicinale, ad est con la p.lla 442 di proprietà del Demanio dello Stato Lavori Pubblici e con le p.lle 422 e 61 di proprietà terzi, a nord con la p.lla 57, ad ovest con la particella 59 di altra ditta.

- Il quinto stacco di Ha. 0.04.90 individuato dalla particella 60, confina a sud con la p.lla 442 di proprietà del Demanio dello Stato Lavori Pubblici, ad est con la p.lla 62, a nord ed ovest con la p.lla 481 di altra ditta.

- Il sesto stacco di Ha. 0.26.00 individuato con le particelle 393-397 confina a Nord in parte con la strada vicinale "Fiumalora" ed in parte con la p.lla 326 di altra ditta, ad est con terre p.lle 94 e 342, a sud con le p.lle 392 e 396.

I suddetti immobili sono costituiti dalle seguenti particelle, tipologie e qualità colturali:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUSCEMI								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
33	492	1	-	A/4	1	5,5 vani	Totale 96 mq. Totale escluse aree scoperte 96 mq.	€ 139,19
33	492	2	-	C/6	1	mq. 178	Totale 202 mq.	€ 395,30
<b>Indirizzo:</b> Contrada Pirao s.n.c. Piano T								
<b>Intestati:</b> 1- OMISSIS Proprietà per 1/1								

CATASTO TERRENI COMUNE DI BUSCEMI									
foglio	p.lla	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Domic.	Agrario
33	60	AA	Seminativo	3	0	00	90	€ 0,23	€ 0,08
		AB	Sem. Irrig.	2	0	04	00	€ 2,69	€ 2,07
33	87	--	Sem. Irrig.	2	0	18	22	€ 12,23	€ 9,41
33	138	AA	Seminativo	2	0	89	64	€ 37,04	€ 16,20
		AB	Uliveto	2	0	01	01	€ 0,68	€ 0,68
33	141	--	Sem. Irrig.	2	0	61	04	€ 40,98	€ 31,52
33	150	AA	Seminativo	2	-	02	14	€ 0,88	€ 0,39
		AB	Sem. Irrig.	2	0	01	70	€ 2,11	€ 0,88
33	174	AA	Semin.Arb.	3	-	14	76	€ 6,86	€ 3,43
		AB	Uliveto	2	0	01	00	€ 0,67	€ 0,67

33	349	--	Sem. Irrig.	2	0	53	14	€ 35,68	€ 27,44
33	393	AA	Seminativo	2	-	18	19	€ 7,52	€ 3,29
		AB	Uliveto	2	0	01	01	€ 0,68	€ 0,68
33	397	AA	Seminativo	2	-	05	80	€ 2,40	€ 1,05
		AB	Uliveto	2	0	01	00	€ 0,67	€ 0,67
33	443	AA	Seminativo	2	-	02	18	€ 0,56	€ 0,20
		AB	Sem. Irrig.	2	0	27	19	€ 18,26	€ 14,04
33	450	AA	Semin.Arb.	1	-	14	80	€ 11,47	€ 4,97
		AB	Uliveto	2	0	05	00	€ 3,36	€ 3,36
33	500	AA	Seminativo	2	-	07	43	€ 3,07	€ 1,34
		AB	Sem. Irrig.	2	0	31	57	€ 21,20	€ 16,30
33	501	AA	Seminativo	2	-	17	14	€ 7,08	€ 3,10
		AB	Sem. Irrig.	2	0	86	26	€ 57,91	€ 44,55
33	502	AA	Seminativo	2	-	00	77	€ 0,32	€ 0,14
		AB	Pascolo	2	0	00	55	€ 0,06	€ 0,02
33	503	AA	Seminativo	2	-	00	31	€ 0,13	€ 0,06
		AB	Sem. Irrig.	2	0	02	81	€ 1,89	€ 1,45

**Intestati:**

1- OMISSIS Proprietà per 1/1

**3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento**

Dalla comparazione degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato l'esatta rispondenza delle particelle pignorate in capo all'esecutata; dal confronto dei dati catastali con lo stato dei luoghi per i fabbricati gli atti catastali riportano una capacità reddituale in quanto classificati nella Cat. A/4 e C/6 di fatto i fabbricati risultano in corso di costruzione, nello specifico il fabbricato p.lla 492 sub. 1 (Cat. A/4) presenta la struttura verticale e la copertura manca di impianti, infissi e rifiniture, la p.lla 492 sub. 2 (C/6 stalle) presenta solo i muri perimetrali in blocchetti calcarei (vedasi foto). Le qualità colturali dei terreni possono ritenersi ammissibili in quanto trattasi di terreni seminativi, differenziati dall'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA) in porzioni tra seminativi e seminativi irrigui, per la

presenza sparsa di alberi sono stati porzionati in uliveto e seminativo arborato, una quantità irrisoria di mq. 55 è stata definita pascolo.

In merito ai due fabbricati risulta legittimo effettuare le variazioni da fabbricati che producono reddito a fabbricati in corso di costruzione i cui costi per tali aggiornamenti catastali per mezzo della rituale pratica “Docfa” ammontano ad € 800,00 complessivi oltre oneri previsti per legge.

### ***3.III – formazione dei lotti***

Il conseguimento naturale dello stato dei luoghi, immobili non facilmente raggiungibili con fabbricato allo stato in corso di costruzione ubicato nella parte estrema (ovest) del compendio immobiliare ed i terreni determinati in sei stacchi accorpati nella stessa zona di complessivi Ha. 4.69.56 i quali costituiscono nell’insieme le massime condizioni per produrre un congruo reddito; tutto ciò fa scaturire la formazione di un unico lotto in maniera di soddisfare le massime condizioni di commerciabilità possibili.

### ***4.I – individuazione del bene***

#### **Lotto unico**

Trattasi di terreni agricoli con annessi fabbricati in corso di costruzione, ubicati in c.da Pirao a sud ovest del Comune di Buscemi. I fabbricati sono individuati attualmente in due immobili con diversa classificazione (A/4 e C/6). I terreni distinti in sei stacchi posti nella stessa zona si estendono su una superficie complessiva di Ha. 4.69.56, non risultano facilmente raggiungibili ed infatti dalla S.S. 124 si percorre prima la strada Comunale “Pirao” e successivamente la strada vicinale a fondo naturale denominata “Fiumalora”. I beni pignorati sono censiti in catasto con le specifiche destinazioni, come indicato nella seguente tabella:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BUSCEMI								
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
33	492	1	-	A/4	1	5,5 vani	Totale 96 mq. Totale escluse aree scoperte 96 mq.	€ 139,19
33	492	2	-	C/6	1	mq. 178	Totale 202 mq.	€ 395,30
<b>Indirizzo:</b> Contrada Pirao s.n.c. Piano T								
<b>Intestati:</b> 1- OMISSIS Proprietà per 1/1								

CATASTO TERRENI COMUNE DI BUSCEMI									
foglio	p.IIa	Porz	Qualità	cl	ha	a	ca	Reddito	
								Domic.	Agrario
33	60	AA	Seminativo	3	0	00	90	€ 0,23	€ 0,08
		AB	Sem. Irrig.	2	0	04	00	€ 2,69	€ 2,07
33	87	--	Sem. Irrig.	2	0	18	22	€ 12,23	€ 9,41
33	138	AA	Seminativo	2	0	89	64	€ 37,04	€ 16,20
		AB	Uliveto	2	0	01	01	€ 0,68	€ 0,68
33	141	--	Sem. Irrig.	2	0	61	04	€ 40,98	€ 31,52
33	150	AA	Seminativo	2	-	02	14	€ 0,88	€ 0,39
		AB	Sem. Irrig.	2	0	01	70	€ 2,11	€ 0,88
33	174	AA	Semin.Arb.	3	-	14	76	€ 6,86	€ 3,43
		AB	Uliveto	2	0	01	00	€ 0,67	€ 0,67
33	349	--	Sem. Irrig.	2	0	53	14	€ 35,68	€ 27,44
33	393	AA	Seminativo	2	-	18	19	€ 7,52	€ 3,29
		AB	Uliveto	2	0	01	01	€ 0,68	€ 0,68
33	397	AA	Seminativo	2	-	05	80	€ 2,40	€ 1,05
		AB	Uliveto	2	0	01	00	€ 0,67	€ 0,67
33	443	AA	Seminativo	2	-	02	18	€ 0,56	€ 0,20
		AB	Sem. Irrig.	2	0	27	19	€ 18,26	€ 14,04
33	450	AA	Semin.Arb.	1	-	14	80	€ 11,47	€ 4,97
		AB	Uliveto	2	0	05	00	€ 3,36	€ 3,36
33	500	AA	Seminativo	2	-	07	43	€ 3,07	€ 1,34
		AB	Sem. Irrig.	2	0	31	57	€ 21,20	€ 16,30

33	501	AA	Seminativo	2	-	17	14	€ 7,08	€ 3,10
		AB	Sem. Irrig.	2	0	86	26	€ 57,91	€ 44,55
33	502	AA	Seminativo	2	-	00	77	€ 0,32	€ 0,14
		AB	Pascolo	2	0	00	55	€ 0,06	€ 0,02
33	503	AA	Seminativo	2	-	00	31	€ 0,13	€ 0,06
		AB	Sem. Irrig.	2	0	02	81	€ 1,89	€ 1,45

**Intestati:**

1- OMISSIS Proprietà per 1/1

È stata rilevata l'esatta individuazione geografica dei terreni attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

latitudine nord 37°04'48.82'' - longitudine est 14°52'08.50''

**4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene**

Trattasi di fabbricati non utilizzabili e di sei appezzamenti di terreno agricolo ricadenti in zona ad alta vocazione agricola che di seguito vengono più precisamente descritti.

**FABBRICATI**

**P.lla 492 sub. 1 A/4**

Trattasi di un corpo di fabbrica a solo piano terra in corso di costruzione da destinare ad abitazione il quale versa in uno stato di completo abbandono, presenta quattro vani ed un ampio corridoio per una superficie coperta di circa mq. 100. La struttura verticale è determinata da muratura in blocchetti calcarei, la copertura a tetto con travi tavolato e tegole; risulta privo di infissi sia interni che esterni e di qualsiasi tipo finitura. L'altezza interna risulta pari a m. 3,20 al piano di imposta del tetto ed a m. 4,80 al colmo.

Non si rileva alcun impianto tecnologico.

**P.lla 492 sub. 2 C/6**

Trattasi di un corpo di fabbrica in stato di abbandono al solo piano terra il quale presenta le soli pareti verticali in blocchetti calcarei che racchiudono una superficie di circa mq. 220 (vedasi foto). Dalla documentazione presente al Comune di Buscemi si rileva che tale immobile era stato progettato al fine di realizzare una fattoria didattica.

### TERRENO

Di complessivi Ha. 4.69.56 è rappresentato da sei stacchi di terreno di una certa omogeneità ed ubicati nella stessa zona che vengono più precisamente descritti:

- Stacco 1 – di Ha. 3.87.23 individuato con le particelle 138-141-174-349-450-500-501-502 e 503 rappresenta il corpo centrale e principale esaminato che racchiude circa l'80% della superficie pignorata, di forma irregolare, si sviluppa complessivamente con pendenza a digradare da nord in direzione sud.

Il terreno è di origine calcarea, il suolo di medio impasto tendente "all'argilloso-limoso" di discreta permeabilità naturale, l'attività culturale prevalente è rappresentata da terreni seminativi. Al momento del sopralluogo si rileva una preminente coltivazione di grano, altre particelle non coltivate presentano vegetazione spontanea di vario genere.

I confini sono materializzati a nord dal margine della predetta strada vicinale Fiumalora dalla quale si ha l'accesso, ad est in parte con paletti e rete ed in parte dal margine della strada vicinale "Crocevia o Saia", a sud ed ovest in parte da paletti in ferro e rete ed in parte da vegetazione con varie essenze arboree individuate in particolare da piante di ulivo e carrubo.

- Stacco 2 – di Ha. 0.03.84 è individuato con la p.lla 150, ubicato ad ovest della particella 138 (1° stacco), di forma rettangolare si sviluppa complessivamente con pendenza a digradare da nord in direzione sud.

Il terreno non coltivato presenta una vegetazione spontanea di vario genere.

I confini non risultano materializzati.

- Il terzo stacco di Ha. 0.18.22 individuato dalla particella 87 posto a circa metri duecento ad ovest del primo stacco, di forma irregolare presenta giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo si rileva una coltivazione di grano invasa da vegetazione spontanea. Il confine est è rappresentato dal margine della strada Fiumalora, gli altri confini non risultano materializzati.

- Il quarto stacco di Ha. 0.29.37 individuato dalla particella 443 ubicato a nord del compendio pignorato, di forma irregolare, presenta giacitura in pendenza a salire da sud in direzione nord, al momento del sopralluogo si rileva che la particella è coltivata a grano. Il confine sud è rappresentato dal margine della strada Fiumalora, gli altri confini non risultano materializzati.

- Il quinto stacco di Ha. 0.04.90 individuato dalla particella 60, di fatto risulta con giacitura in continuità del precedente descritto, poiché risulta separato da questi solo catastalmente da una striscia di terreno particella 442, della larghezza di circa m. 2 di proprietà del Demanio dello Stato Lavori Pubblici, utilizzata dal passaggio di tubazione interrata.

- Il sesto stacco di Ha. 0.26.00 individuato con le particelle 393-397 di fatto risulta con giacitura in continuità dello stacco uno, precisamente in estensione della particella quindi coltivato a grano poiché risulta separato da questi solo catastalmente da due strisce di terreno particelle 392 e 396 della larghezza di circa m. 2 di proprietà del Demanio dello Stato Lavori Pubblici, utilizzate dal passaggio di tubazione interrata. Il confine nord è individuato dal margine della stradella Fiumalora, il confine est è materializzato da paletti e rete.

Nessun vincolo di edilizia convenzionata risulta per gli immobili *de quo*.

All'interno dei terreni di cui sopra non vi sono pozzi trivellati ma esiste la Concessione di acqua dal Fiume Anapo n° 10124

**4.III - Stato di possesso dei beni**

Considerato che nessun riscontro è pervenuto allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa in merito alla richiesta di eventuali contratti di affitto in essere per gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto può asserire che il compendio immobiliare in questione risulta utilizzato dal debitore esecutato.

**4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente**

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

**4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati**

vedasi certificazione Notarile allegata;

**4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:**

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*

- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

**4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:**

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*

- vedasi certificazione Notarile allegata;

**4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

#### ***4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni***

Secondo la documentazione rilasciata dal Comune di Buscemi, il fabbricato p.lla 492 sub. 1 e 2 è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 9/2012 rilasciata all'esecutata in data 10/12/2012 per "*lavori di ammodernamento delle aziende agricole da destinare a fattoria didattica, alloggio per il custode, laboratorio e ricovero mezzi*".

Come sopra menzionato si tratta di immobili in costruzione per cui non può risultare alcun certificato di abitabilità/agibilità.

I beni pignorati secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Buscemi, ricadono in zona "E"- agricola, gravata da vincolo paesaggistico, nello specifico si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

#### ***4.VII - Irregolarità urbanistica o edilizia***

Trattandosi di immobile in corso di costruzione, considerato che dal confronto della suddetta Concessione n. 9/2012 con lo stato dei luoghi si riscontra quasi totalmente la conformità del perimetro e della struttura, si può valutare che i successivi lavori per il completamento dell'opera possono essere realizzati in conformità al titolo urbanistico in essere.

In merito alla irregolarità catastale come descritto al precedente punto 3.II per riportare allo stato di fatto gli immobili con la giusta categoria catastale si valuta una spesa pari ad € 800,00 oltre oneri previsti per legge.

#### ***4.VIII - Attestazione di prestazione energetica***

Per quanto sopra non può essere emessa alcuna Attestazione di Prestazione Energetica.

#### ***4.IX - Valutazione del bene***

**FABBRICATI**

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale degli immobili sono state rilevate le superfici sulla base dello stato dell'arte dei fabbricati, in considerazione che il fabbricato riportato in catasto al sub. 1 Cat. A/4 presenta oltre alla struttura verticale la copertura a tetto mentre il fabbricato sub. 2 Cat. C/6 mostra solo le pareti verticali.

Si premette che nessun coefficiente di riduzione verrà applicato.

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
<b><u>P.lla 492 sub. 1</u></b>			
Piano terra			
Vani principali	98,70	100%	98,70
<b>Somma la Superficie commerciale</b>			<b>mq. 98,70</b>
		<b>arroton.</b>	<b>mq. 99,00</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
<b><u>P.lla 492 sub. 2</u></b>			
Piano terra			
Vani principali	220,32	100%	220,32
<b>Somma la Superficie commerciale</b>			<b>mq. 220,32</b>
		<b>arrotondato</b>	<b>mq. 220,00</b>

Nel procedere alla stima dei terreni, il C.T.U. a seguito di verifica sui luoghi, riscontro con l'estratto di mappa e delle qualità colturali delle particelle riportati sulle visure catastali, ha preso in considerazione ai fini della stima i dati metrici dei terreni con colture seminativi irrigui a seguito della Concessione acqua dal Fiume Anapo sopra citata. Le porzioni di colture seminativo arborato, uliveto e pascolo secondo l'Agea, dal sottoscritto sono stati accorpati ai seminativi irrigui in quanto sui luoghi si tratta di alberi sparsi all'interno delle particelle con colture seminativo.

Pertanto si riportano accorpati le seguenti superfici:

RIEPILOGO SUPERFICI:

Seminativo irriguo	Ha. <u>4.69.56</u>
TOTALE	Ha. 4.69.56

- Criteria di stima utilizzati

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico per i fabbricati vista la specificità e le caratteristiche intrinseche ha utilizzato la stima per costo di costruzione, mentre per i terreni ha ritenuto di utilizzare quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione come nel presente caso, il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie dei fabbricati viene moltiplicata per il valore del costo di costruzione ottenuto al metro quadrato tenendo conto dello stato dell'arte di ciascuno, per la stima dei terreni l'unità di consistenza riferita all'ettaro viene moltiplicata per il valore accertato per la singola coltura, seminativo e seminativo irriguo.

- **Fonti di informazioni utilizzate per la stima**

- Nel procedere alla stima dei fabbricati, considerato lo stato dell'arte sia dell'unità p.lla 492 sub. 1 che della p.lla 492 sub. 2, il C.T.U. ha preso in considerazione il costo medio di costruzione per metro quadrato ottenuto con i

prezzi unitari utilizzati nella zona nell'anno 2012 (anno di approvazione del progetto) ricavati mediante consultazione con tecnici professionisti del circondario, successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze ottenute dai prezzi unitari dedotti dal prezzario dell'epoca (Prezzario Reg.le OO.PP. 2013).

- Nel procedere alla stima dei terreni il tecnico ha preso in considerazione
- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fondi rustici in Buscemi desunti dai valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Siracusa relative all'anno 2021 Regione Agraria N. 1 Buscemi, Buccheri ecc;
- (b) i valori medi di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari per terreni nel Comune di Buscemi per fondi aventi simili caratteristiche;
- (c) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dei terreni *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emero-teche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.
- (d) questi dati, poi, sono stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della vocazione del terreno nonché delle specificità e delle caratteristiche intrinseche degli stessi;

- (e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario dove insistono i terreni in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari degli immobili riscontrati in sede di sopralluogo);

- (f) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro, trattandosi di terreni) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- **Valore unitario per metro quadro, ettaro e valore complessivo:**

Sulla scorta delle risultanze sopra evidenziate, considerate le specificità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun immobile, il più probabile valore di mercato per i fabbricati e terreni pignorati viene così attribuito:

- Fabbricato p.lla 492 sub. 1 - Valore attribuito € 220/mq.;

- Fabbricato p.lla 492 sub. 2 - Valore attribuito € 80/mq.;

- Terreno seminativo irriguo - €/Ha. 12.000,00;

- **Valore attribuito:**

Procedendo dalle valutazioni *ut supra* riferiti all'unità di consistenza si ottengono i seguenti valori per gli immobili *de quo*:

- Fabbricato p.lla 492 sub. 1 – mq. 99,00 x €/mq. 220,00 = € 21.780,00

- Fabbricato p.lla 492 sub. 2 – mq. 220,00 x €/mq. 80,00 = € 17.600,00

- Seminativo irriguo Ha. 4.69.56 x € 12.000,00 = € 56.347,20

**SOMMA IL VALORE DEI BENI PIGNORATI € 95.727,20.**

***Adeguamenti e correzioni della stima***

***Spese per la regolarizzazione Catastale:***

- Fabbricato p.lla 492 sub. 1 e 2 = € 800,00

**Valore finale dei beni, al netto delle spese stimate**

- Valore dei beni pignorati € 95.727,20 – € 800,00 = € 94.927,20

**Valore complessivo netto dei beni in C.T. € 94.900,00**

**diconsi euro novantaquattromilaenovecento/00.**

**- Valore dell'area di sedime per demolizione dell'immobile:**

Non ci troviamo nel caso di demolizione di fabbricati ed acquisizione di area di sedime pertanto tale quesito non ha alcuna risposta.

**- Valore locativo dell'immobile – congruità della locazione:**

In merito ai terreni considerato che il valore locativo presente è nullo, in quanto nessun contratto è risultato in essere all'Agenzia delle Entrate, il C.T.U dovendo stabilire un congruo canone di locazione per il fondo agricolo, in proposito richiama un recente pronunciamento con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Considerato che non ci si trova in tale ambito, il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni seminativi, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie, e produttività del terreno; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad € 480,00/Ha. per terreni seminativi irrigui.

Quindi il canone di locazione complessivo annuo per i suddetti terreni pignorati viene stabilito in: Seminativo irriguo Ha. 4.69.56 x € 480,00 = € 2.253,89

**in C.T. € 2.250,00 diconsi euro duemiladuecentocinquanta/00.**

***4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile***

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta (il bene non risulta divisibile per quanto spiegato e descritto nei paragrafi precedenti).

***4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato***

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta in quanto il bene pignorato è nella sua interezza.

**CONSIDERAZIONI FINALI**

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- ▣ Verbale di sopralluogo;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 20 istantanee.
- ▣ Estratto di Mappa, visure catastali storiche e planimetrie catastali;
- ▣ Copia Relazione Notarile;
- ▣ Copia Concessione Edilizia n° 9/2012 e relativi elaborati;
- ▣ Certificato di destinazione urbanistica;
- ▣ Copia atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento;
- ▣ Istanza e relativa risposta Ufficio del Genio Civile di Siracusa;
- ▣ Istanza all' Agenzia delle Entrate;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note.

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

*Siracusa, 27 Novembre 2023*

***Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera***