

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.129/2021 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: GROUPAMA ASSICURAZIONI S.p.A.
con gli avv.ti Corrado Barile e Sebastiano Leone

CREDITORE INTERVENUTO: SMURFIT KAPPA ITALIA S.p.A.
con l'avv. Michele Re

DEBITORE:

GIUDICE: dott.ssa Cultrera Concita

Relazione per
STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
CELL.: 3271686107
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPOSIR.IT
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT



INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	3
<u>LOTTO DI VENDITA n.1 – Terreni in Noto (SR) c.da "Archi", foglio 409 p.lle 41, 42, 289, 471, 472, 473 e 474</u>	
2.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	5
2.1.2. Stato di proprietà e possesso.....	7
2.1.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	7
2.1.4. Destinazione urbanistica e regolarità catastale.....	8
2.1.5. Valutazione degli immobili.....	9
2.1.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	10
2.1.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.....	10
<u>LOTTO DI VENDITA n.2 – Terreno in Noto (SR) c.da "Archi", foglio 409 p.lla 51</u>	
2.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	12
2.2.2. Stato di proprietà e possesso.....	13
2.2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	14
2.2.4. Destinazione urbanistica e regolarità catastale	15
2.2.5. Valutazione dell'immobile	16
2.2.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	16
3. CONCLUSIONI.....	17
4. NOTA DI CHIUSURA.....	17
5. ELENCO ALLEGATI.....	17



RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedimento n.129/2021 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da GROUPAMA ASSICURAZIONI S.p.A. ed altri nei confronti di _____

..

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 24.09.2021 relativo al procedimento in oggetto, ha nominato Esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore dei seguenti beni (così come riportati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 10.05.2021):

"1. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 474**, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Superficie: 07 are 34 ca, Reddito Dominicale: € 10,61, Reddito Agrario: € 3,03;

2. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 473**, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Superficie: 07 are 33 ca, Reddito Dominicale: € 10,60, Reddito Agrario: € 3,03;

3. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 472**, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Superficie: 13 are 00 ca, Reddito Dominicale: € 18,80, Reddito Agrario: € 5,37;

4. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 471**, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Superficie: 13 are 00 ca, Reddito Dominicale: € 18,80, Reddito Agrario: € 5,37;

5. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e



rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 289**, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Superficie: 07 are 33 ca, Reddito Dominicale: € 10,60, Reddito Agrario: € 3,03;

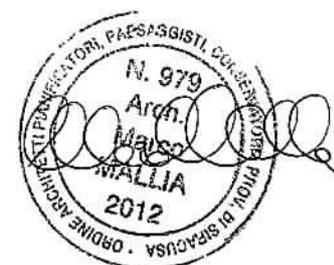
6. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 51**, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: 38 are 90 ca, Reddito Dominicale: € 20,09, Reddito Agrario: € 8,04;

7. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 42**, Qualità: Vigneto, Classe: 2, Superficie: 13 are 00 ca, Reddito Dominicale: € 18,80, Reddito Agrario: € 5,37;

8. Diritto di proprietà per la quota 1/1 sopra terreno, sito in Noto SR e rappresentato al **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio di Mappa 409 particella 41**, Qualità: Fabb. Diruto, Superficie: 00 are 56 ca".

L'incarico è stato accettato il giorno 06.10.2021 prestando il giuramento di rito con modalità telematica, dopodiché, acquisita un'adeguata conoscenza del caso edilizio, si è provveduto a fissare la data di inizio delle operazioni peritali sui luoghi. Il sopralluogo, preannunciato alle parti con le comunicazioni del 25.11.2021 inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R (si veda l'allegato n.9), si è svolto regolarmente il giorno 09.12.2021 con la partecipazione del custode del compendio pignorato avv. Luca Bianchi (si veda l'allegato n.1).

Sia preliminarmente che a seguito del predetto sopralluogo, ci si è recati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto (SR) e presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali (si legga il paragrafo 2.4.). In merito si fa sin d'ora presente che dagli accertamenti svolti per la verifica della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art.567 c.2 del c.p.c. è subito emersa un'anomalia nella continuità storica dei passaggi di proprietà relativi all'immobile censito al foglio 409 p.lla 51, per chiarire la quale sono state eseguite ulteriori e più approfondite ricerche al fine di verificare l'effettiva sussistenza dell'incongruenza negli atti cartacei ed eventualmente identificarne l'origine (per maggiore dettaglio espositivo si



rimanda alla lettura del paragrafo 2.2.2., pagine 13-14).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Per gli immobili oggetto di pignoramento, consistenti in terreni incolti e un "fabbricato diruto" (attuale qualità dichiarata in catasto), tenuto conto delle caratteristiche morfologiche e funzionali riscontrate sui luoghi, si ritiene conveniente la costituzione di due lotti di vendita, ovvero:

1. **"Proprietà dei terreni sifi nel Comune di Noto (SR), c.da "Archi", in catasto al:**
 - foglio 409 p.lla 41, fabbricato diruto, superficie 56,00m²;
 - foglio 409 p.lla 42, qualità vigneto classe 2, superficie 1.300,00 m², reddito dominicale 18,80€, reddito agrario 5,37€;
 - foglio 409 p.lla 289, qualità vigneto classe 2, superficie 733,00m², reddito dominicale 10,60€, reddito agrario 3,03€;
 - foglio 409 p.lla 471, qualità vigneto classe 2, superficie 1.300,00m², reddito dominicale 18,80€, reddito agrario 5,37€;
 - foglio 409 p.lla 472, qualità vigneto classe 2, superficie 1.300,00m², reddito dominicale 18,80€, reddito agrario 5,37€;
 - foglio 409 p.lla 473, qualità vigneto classe 2, superficie 733,00m², reddito dominicale 10,60€, reddito agrario 3,03€;
 - foglio 409 p.lla 474, qualità vigneto classe 2, superficie 734,00m², reddito dominicale 10,61€, reddito agrario 3,03€";
2. **"Proprietà del terreno sito nel Comune di Noto (SR), c.da "Archi", in catasto al foglio 409 p.lla 51, qualità seminativo classe 2, superficie 3.890,00m², reddito dominicale 20,09€, reddito agrario 8,04€.**

È doveroso precisare che l'immobile individuato al foglio 409 p.lla 41, facente parte del lotti di vendita n.1, consiste di fatto in un piccolo lotto di terreno, dal momento che del fabbricato diruto dichiarato al catasto ormai non restano che poche macerie ricoperte da vegetazione spontanea (si leggano i paragrafi 2.1.1. e 2.1.4.).



LOTTO DI VENDITA N.1:

TERRENI

COMUNE DI NOTO (SR), c.da "ARCHI"

FOGLIO 409 P.LLE 41, 42, 289, 471, 472, 473 e 474



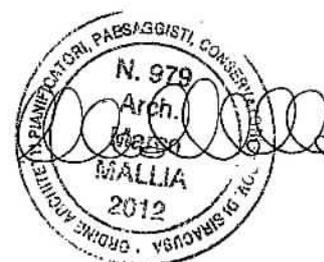
2.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Noto (SR) in c.da "Archi" (si vedano gli allegati nn.3-5); risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 409 p.lle 41, 42, 289, 471, 472, 473 e 474 (si veda l'allegato n.2); consistono in sei lotti di terreno catastalmente classificati con le qualità di "vigneto" (p.lle 42, 289, 471, 472, 473 e 474, consistenti di fatto in terreni incolti) e "fabbricato diruto" (p.lla 41, consistente di fatto in un lotto di terreno); ricadono urbanisticamente nella zona "E – Agricola", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.30 (e ss.mm.ii. introdotte con le delibere di Consiglio Comunale n.11 del 12.02.2014 e n.12 del 13.02.2014) del Capo VI delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Noto (si veda l'allegato n.6).

I predetti beni si trovano in una zona a bassissima densità edilizia caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli e sparuti fabbricati rurali, a circa 5,3km in linea d'aria dal margine nord-ovest del centro abitato di Pachino (SR), ovvero nelle vicinanze della nota località balneare denominata "San Lorenzo" e pertanto prossimi alla viabilità principale. È infatti sufficiente percorrere la S.P. 19 in direzione Pachino e svoltare a destra nella S.P. 56 prima di raggiungere la c.da "Reitani" (strada che sul lato opposto conduce al "Villaggio San Lorenzo"), proseguendo per circa 1,3km per poi svoltare a sinistra nella strada interpodereale sulla quale si affacciano, a circa 950m dall'incrocio, i terreni di cui alle particelle 42, 471 e 472 (Coordinate GPS: Latitudine 36° 45' 40.20"N, Longitudine 15° 03' 34.50"E, si vedano gli allegati nn.3-5).

Terreno identificato in catasto al foglio 409 p.lla 41:

Il bene qualificato catastalmente come "fabbricato diruto" di 56,00m², allo stato attuale si presenta invece come un piccolo lotto di terreno sul quale giacciono le poche macerie risultanti dal crollo dell'originario manufatto, ormai ricoperte da vegetazione spontanea, arbusti ed un albero d'ulivo in stato selvatico (si veda l'allegato n.9_Foto nn.4-5). All'identificazione dei limiti della particella si è provveduto individuando al suolo le tracce della muratura perimetrale del fabbricato ed eseguendo le consequenziali verifiche planimetriche con il supporto dei rilievi



effettuati.

È importante chiarire che a nord, est ed ovest la particella è circondata da altri terreni non oggetto di pignoramento, mentre a sud risulta confinante con il fabbricato di cui alla p.lla 551 (anch'esso non oggetto di pignoramento), risultando così accessibile solo attraversando proprietà intestate a soggetti terzi, estranei alla procedura esecutiva. In proposito si fa presente che nell'atto di compravendita del 30.09.2005 trascritto il 15.10.2005 ai nn.25592/14243 (esaminato integralmente in forma cartacea presso lo sportello della Conservatoria dei RR.II. di Siracusa) non è presente alcun riferimento circa la sussistenza di servitù di passaggio attive.

Terreni identificati in catasto al foglio 409 p.lle 42, 471 e 472:

Lotti di terreno attigui che si estendono per la superficie totale di 3.900,00m² (p.lla 42 = 1.300,00m², p.lla 471 = 1.300,00m², p.lla 472 = 1.300,00m²), qualificati catastalmente con la coltura "vigneto" di classe 2 (si vedano le visure catastali di cui all'allegato n.2), ma allo stato attuale incolti (si veda l'allegato n.9_Foto nn.2-3). Le particelle nel loro insieme confinano su tre lati con i terreni limitrofi (a nord con quelli di cui alle p.lle 289, 473 e 474, oggetto di pignoramento e di seguito descritte) e non presentano nessun tipo di delimitazione fisica se non a sud, dove risultano adiacenti alla strada interpodereale attraverso la quale, in assenza di muro di cinta, si concretizza l'accesso diretto agli stessi (si veda l'allegato n.8_Foto n.1).

Terreni identificati in catasto al foglio 409 p.lle 289, 473 e 474:

Lotti di terreno attigui che si estendono per la superficie totale di 2.200,00m² (p.lla 289 = 733,00m², p.lla 473 = 733,00m², p.lla 474 = 734,00m²), qualificati catastalmente con la coltura "vigneto" di classe 2 (si vedano le visure catastali di cui all'allegato n.2), ma allo stato attuale incolti (si veda l'allegato n.9_Foto n.3). Anch'essi, come i terreni precedentemente descritti (con cui le particelle in questione confinano sul lato sud), non presentano nessun tipo di delimitazione fisica se non a nord, ove si concretizza l'affaccio su un canale.

In merito alla mancanza di recinzioni e altre delimitazioni fisiche utili ad identificare con esattezza i confini reali dei lotti di terreno di cui alle p.lle 42, 289, 471, 472, 473 e 474, si fa presente che l'individuazione di detti beni



sul territorio, così come risulta dagli elaborati grafici allegati ai nn.3 e 4, è stata effettuata esclusivamente sulla base dell'estratto di mappa catastale (allegato n.5), confrontando i confini desumibili dal documento con quelli riscontrati e rilevati sui luoghi con riferimento ai lotti vicini a quelli oggetto di stima. L'operazione ha consentito di pervenire ad una ricostruzione dei confini che, tenendo conto dell'inevitabile grado di approssimazione (l'estratto di mappa catastale è riprodotto in scala 1:2.000), nel complesso si dimostra corrispondente alle risultanze catastali.

2.1.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli immobili pignorati, alla data del 20.12.2021, risultano intestati alla società _____ con sede a _____ (si veda l'allegato n.7), che altresì li detiene esercitando il diritto di piena proprietà. Infatti alla predetta società i beni pervennero per la quota di 1/1 in data 30.09.2005 con rogito del Notaio Ettore Sciacca (numero di repertorio 43933/12559), trascritto il 15.10.2005 ai nn. 25592/14243, acquistando dalla sig.ra _____, nata a _____ (C.F.: _____).

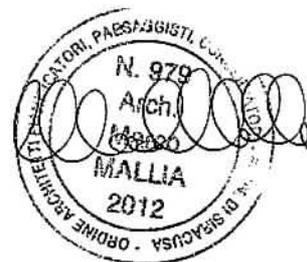
Alla sig.ra _____:

- l'immobile censito in catasto al foglio 409 p.la 41 pervenne in data 26.09.2005, in ragione di 1/1, a seguito della denuncia di successione trascritta il 15.10.2005 (numero di repertorio 97/280) ai nn.25692/14340, in morte della sig.ra _____, nata a _____ (C.F.: _____) e deceduta il _____;
- gli immobili censiti in catasto al foglio 409 p.lle 42, 289, 471, 472, 473 e 474 pervennero in data 25.08.2000, in ragione di 1/1, a seguito della denuncia di successione trascritta il 10.05.2001 (numero di repertorio 93/253) ai nn.7784/6298, in morte della già citata sig.ra _____.

Alla sig.ra _____ i gli immobili suddetti pervennero in forza di titoli ultraventennali.

2.1.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta presso lo sportello della Coservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del



pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.7):

- Ipoteca giudiziale del 15.03.2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma, numero di repertorio 6155/2016, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa l'01.04.2016 ai nn.5576/700 a favore di "Groupama Assicurazioni S.p.A." con sede a Roma (C.F.: 00411140585) e contro _____, per l'importo totale di 90.000,00€ (novantamila/00€);
- Ipoteca giudiziale del 28.10.2010 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Como – Sez. Erba, numero di repertorio 980/2010, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 13.1.2017 ai nn.15554/2262 a favore di "_____ S.p.A." con sede a Orsenigo (CO) (C.F.: 02124341203) e contro _____, per l'importo totale di 49.889,80€ (quarantanovemilaottocottantanove/80€);
- Pignoramento del 14.06.2021, numero di repertorio 1589, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 27.07.2021 ai nn.13740/11080 a favore di "Groupama Assicurazioni S.p.A." e contro _____.

2.1.4. Destinazione urbanistica e regolarità catastale.

Allo stato attuale i beni oggetto di stima ricadono nella zona urbanistica "E - Agricola", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.30 (e ss.mm.ii. introdotte con le delibere di Consiglio Comunale n.11 del 12.02.2014 e n.12 del 13.02.2014) del Capo VI delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Noto. L'area su cui ricadono le particelle è gravata dal vincolo di rispetto del nastro stradale, con applicazione delle norme di cui al D.M. 01.04.1968 n.1404 ed è sottoposta a "livello di tutela 1" ai sensi dell'art.20 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico. L'area relativa alle p.lle 289, 473 e 474 è inoltre soggetta alle norme di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., art. 134 lettera b) – aree di cui all'art.142 (si veda l'allegato n.6).

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: quelle connesse all'uso agricolo e zootecnico e allo sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali (purché il numero degli addetti non sia superiore a 20); l'abitazione;



il deposito macchine ed attrezzi agricoli, prodotti e derrate dell'attività agricola; l'agriturismo; le attrezzature complementari al turismo rurale. Per ognuna delle suddette destinazioni d'uso l'art.30 delle N.T.A. prescrive specifiche caratteristiche, indici e parametri.

Ciò esposto, dal momento che sui lotti di terreno oggetto di stima non sorge alcun fabbricato (ormai, come già detto, neppure sulla p.lla 41), le verifiche di regolarità effettuate hanno riguardato esclusivamente il profilo catastale.

Orbene, a seguito del sopralluogo effettuato il 09.12.2021 è emerso che:

- l'immobile individuato al foglio 409 p.lla 41 di fatto consiste attualmente in un piccolo lotto di terreno colmo di vegetazione e detriti risultanti dal definitivo crollo del "fabbricato diruto" dichiarato in catasto;
- i lotti di terreno censiti al foglio 409 p.lle 42, 289, 471, 472, 473 e 474 catastalmente qualificati come "vigneto", allo stato attuale si presentano invece incolti.

Alla luce dei suesposti rilievi occorrerebbe aggiornare la qualità catastale delle particelle summenzionate, presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica sul portale SISTER) due variazioni catastali tramite modello "DOCTE" al fine di:

- convertire la qualità "fabbricato diruto" (ormai impertinente, in quanto riferita a un manufatto crollato) attribuendo alla particella 41 la stessa coltura dei lotti limitrofi;
- modificare la qualità "vigneto" ancora oggi attribuita alle p.lle 42, 289, 471, 472, 473 e 474, in quanto non più corrispondente all'attuale stato di fatto.

Le fasi di compilazione e presentazione dei modelli "DOCTE" dovranno essere affidate ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 1.000,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero **1.268,80€, Sp.Reg.**).

2.1.5. Valutazione degli immobili.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli appezzamenti di terreno costituenti il lotto di vendita n.1, considerata l'esigua estensione degli stessi (ammontante complessivamente a 6.156,00m²), si è ritenuto



opportuno procedere con la stima per metodo sintetico comparativo, considerato che i dati disponibili nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati dei valori agricoli medi) dell'Agenda delle Entrate sono palesemente riferiti a lotti parecchio più grandi ai quali, per forza di cose, corrispondono valori di mercato incongrui ed inapplicabili al caso in esame.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il valore tramite indagine di mercato.

Nelle ricerche si è tenuto conto:

- dell'esigua estensione dei lotti di terreno, caratteristica che particolarmente li contraddistingue;
- del fatto che gli stessi lotti si presentano ormai incolti, cioè quasi totalmente invasi da vegetazione spontanea.

2.1.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- I terreni hanno superficie complessiva nominale pari a 6.156,00m²;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita dei terreni agricoli aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è di 6,00€/m²;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato del lotto di vendita n.1 è di: $6.156,00\text{m}^2 \times 6,00\text{€/m}^2 = 36.936,00\text{€}$.

2.1.6. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.

Sulla scorta del calcolo eseguito nel precedente paragrafo, il valore del lotto di vendita n.1, ridotto del costo di regolarizzazione catastale determinato per le procedure elencate nel paragrafo 2.1.4., è di:

$36.936,00\text{€} - (\text{Sp.Reg.}) = 36.936,00\text{€} - 1.268,80\text{€} = 35.667,20\text{€}$ arrotondabili a **35.700,00€**.



LOTTO DI VENDITA N.2:

TERRENO

COMUNE DI NOTO (SR), c.da "ARCHI"

FOGLIO 409 P.LLA 51



2.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Noto (SR) in c.da "Archi" (si vedano gli allegati nn.3-5); risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 409 p.lla 51 (si veda l'allegato n.2); consiste in un lotto di terreno catastalmente classificato con la qualità di "seminativo"; ricade urbanisticamente nella zona "E – Agricola", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.30 (e ss.mm.ii. introdotte con le delibere di Consiglio Comunale n.11 del 12.02.2014 e n.12 del 13.02.2014) del Capo VI delle Norme Tecniche di Attuazione allegata al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Noto (si veda l'allegato n.6).

Il bene si trova in una zona a bassissima densità edilizia caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli e sparuti fabbricati rurali, a circa 5,3km in linea d'aria dal margine nord-ovest del centro abitato di Pachino (SR), ovvero nelle vicinanze della nota località balneare denominata "San Lorenzo" e pertanto prossimo alla viabilità principale. È infatti sufficiente percorrere la S.P. 19 in direzione Pachino e svoltare a destra nella S.P. 56 prima di raggiungere la c.da "Reitani" (strada che sul lato opposto conduce al "Villaggio San Lorenzo"), proseguendo per circa 1,3km per poi svoltare a sinistra nella strada interpoderale dalla quale, addentrandosi in trazzere interne, è possibile raggiungere il lotto di terreno (Coordinate GPS: Latitudine 36° 45' 47.28"N, Longitudine 15° 03' 37.29"E, si vedano gli allegati nn.3-5). In merito all'accessibilità del bene si fa presente che nell'atto di compravendita del 30.09.2005 trascritto il 15.10.2005 ai nn.25592/14243 (esaminato integralmente in forma cartacea presso lo sportello della Conservatoria dei RR.II. di Siracusa) è riportato quanto segue: "[...] precisano le parti che la particella 51 ha diritto di accesso autonomo attraverso altra stradella privata che si diparte dalla strada consortile.". Nel corso del sopralluogo svolto non è stato possibile stabilire quale effettivamente sia, tra le tre possibili, la "stradella privata" a cui si fa riferimento nell'atto, potendosi solo presumere che si tratti di quella più diretta, che dalla strada interpoderale principale si diparte in direzione nord costeggiando a destra la particella 49.

Il lotto di terreno ha superficie di 3.890,00m², qualificato catastalmente



con la coltura "seminativo" di classe 2 (si veda la visura catastale acclusa all'allegato n.2), ma di fatto incolto, ovvero caratterizzato dalla presenza di vegetazione erbacea e canneto (si veda l'allegato n.9_Foto n.6). La particella di terreno confina su tre lati con altre proprietà e non presenta nessun tipo di delimitazione fisica se non a nord, ove si concretizza l'affaccio su un canale.

In merito alla mancanza di recinzioni e altre delimitazioni fisiche utili ad identificare con esattezza i confini reali dell'appezzamento di terreno oggetto di stima, si fa presente che l'individuazione del bene sul territorio, così come risulta dagli elaborati grafici allegati ai nn.3 e 4, è stata effettuata esclusivamente sulla base dell'estratto di mappa catastale (allegato n.5), confrontando i confini desumibili dal documento con quelli riscontrati e rilevati sui luoghi con riferimento ai lotti vicini a quelli oggetto di stima. L'operazione ha consentito di pervenire ad una ricostruzione dei confini che, tenendo conto dell'inevitabile grado di approssimazione (l'estratto di mappa catastale è riprodotto in scala 1:2.000), nel complesso si dimostra corrispondente alle risultanze catastali.

2.2.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile pignorato, alla data del 20.12.2021, risulta intestato alla società [redacted] con sede a [redacted] (si veda l'allegato n.7), che altresì lo detiene esercitando il diritto di piena proprietà. Infatti alla predetta società il bene pervenne per la quota di 1/1 in data 30.09.2005 con rogito del Notaio Ettore Sciacca (numero di repertorio 43933/12559), trascritto il 15.10.2005 ai nn. 25592/14243, acquistando dalla sig.ra [redacted]; nata a [redacted]

Alla sig.ra [redacted] l'immobile pervenne, in ragione di 1/2, in data 12.01.2000 a seguito della denuncia di successione trascritta il 25.10.2000 (numero di repertorio 183/243) ai nn.15614/12031, in morte del sig. [redacted] nato a [redacted] (C.F.: [redacted]) e deceduto il [redacted]. Nella denuncia è dichiarata la rinuncia o morte di un chiamato.

Al sig. [redacted] l'immobile pervenne in data 05.05.1983 con rogito del Notaio Giovanni Ali trascritto il 03.06.1983 ai nn. 8450/7184



acquistando dai sigg. _____, nato a _____ (C.F.: _____), e _____, nata a _____ il _____ (C.F.: _____).

Dalle ricerche eseguite non risultano ulteriori titoli inerenti il bene in questione, tantomeno di accettazione di eredità.

Alla luce dei su elencati passaggi di proprietà non è chiaro come la sig.ra _____ proprietaria del bene di cui al foglio 409 p.lla 51 solo per la quota di 1/2, abbia venduto invece l'intero con l'atto del 30.09.2005. Infatti, sempre con stretto riferimento all'immobile oggetto di stima (terreno in Noto, foglio 409 p.lla 51):

- nell'atto di compravendita stipulato il 05.05.1983 non è specificato il regime matrimoniale del sig. _____, che pertanto, ai sensi della Riforma del diritto di famiglia del 1975 e constatata la mancanza di successive convenzioni (si veda l'estratto dell'atto di matrimonio di cui all'allegato n.8), al momento dell'acquisto era implicitamente di "comunione legale";
- con la denuncia di successione trascritta il 25.10.2000 la sig.ra _____ ha ereditato l'intera quota (1/2) del padre Michelangelo, stante la rinuncia per morte del chiamato sig.ra _____ (deceduta nel 1999);
- dalle ricerche effettuate non è emerso alcun titolo attestante il passaggio alla sig.ra _____ della quota di 1/2 in capo alla madre sig.ra _____ sin dal 1983, quando il marito sig. _____ ha acquistato il bene in regime di comunione legale dei beni.

2.2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta presso lo sportello della Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.7):

- Ipoteca giudiziale del 15.03.2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma, numero di repertorio 6155/2016, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa l'01.04.2016 ai



nn.5576/700 a favore di "Groupama Assicurazioni S.p.A." con sede a Roma (C.F.: 00411140585) e contro _____ per l'importo totale di 90.000,00€ (novantamila/00€);

- Ipoteca giudiziale del 28.10.2010 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Como – Sez. Erba, numero di repertorio 980/2010, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 13.1.2017 ai nn.15554/2262 a favore di "Smurfit Kappa Italia S.p.A." con sede a Orsenigo (CO) (C.F.: 02124341203) e contro _____, per l'importo totale di 49.889,80€ (quarantanovemilaottocentottantanove/80€);
- Pignoramento del 14.06.2021, numero di repertorio 1589, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 27.07.2021 ai nn.13740/11080 a favore di "Groupama Assicurazioni S.p.A." e contro _____.

2.2.4. Destinazione urbanistica e regolarità catastale.

Allo stato attuale il bene oggetto di stima ricade nella zona urbanistica "E - Agricola", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.30 (e ss.mm.ii. introdotte con le delibere di Consiglio Comunale n.11 del 12.02.2014 e n.12 del 13.02.2014) del Capo VI delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Noto (si veda l'allegato n.6).

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono: quelle connesse all'uso agricolo e zootecnico e allo sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali (purché il numero degli addetti non sia superiore a 20); l'abitazione; il deposito macchine ed attrezzi agricoli, prodotti e derrate dell'attività agricola; l'agriturismo; le attrezzature complementari al turismo rurale. Per ognuna delle suddette destinazioni d'uso l'art.30 delle N.T.A. prescrive specifiche caratteristiche, indici e parametri.

Ciò esposto, dal momento che sul lotto di terreno oggetto di stima non sorge alcun fabbricato, le verifiche di regolarità effettuate hanno riguardato esclusivamente il profilo catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato il 09.12.2021 è emerso che il lotto di terreno in esame, censito al foglio 409 p.la 51, è catastalmente qualificato come "seminativo" ed allo stato attuale si presenta incolto: la coltura



dichiarata in catasto può ritenersi compatibile con quella riscontrata sui luoghi.

2.2.5. Valutazione dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno costituente il lotto di vendita n.2, considerata l'esigua estensione dello stesso (ammontante complessivamente a 3.890,00m²), si è ritenuto opportuno procedere con la stima per metodo sintetico comparativo, considerato che i dati disponibili nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati dei valori agricoli medi) dell'Agenzia delle Entrate sono palesemente riferiti a lotti parecchio più grandi ai quali, per forza di cose, corrispondono valori di mercato incongrui ed inapplicabili al caso in esame.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il valore tramite indagine di mercato.

Nelle ricerche si è tenuto conto:

- dell'esigua estensione del lotto;
- dell'accesso poco agevole, dal momento che il terreno non si affaccia sulla strada interpodereale principale risultando di fatto raggiungibile solo tramite trazzera privata;
- del fatto che per buona parte è invaso da vegetazione selvatica.

In considerazione dei suddetti aspetti, nei calcoli sarà applicato un coefficiente C_p di 0,80.

2.2.5.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- il terreno ha superficie nominale pari a 3.890,00m²;
- dalle indagini di mercato effettuate nella zona di riferimento si è ricavato che il prezzo di vendita dei lotti agricoli aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è di 6,50€/m²;
- occorre applicare un coefficiente C_p pari a 0,80;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:



3.890,00m² x 6,50€/m² x 0,80 = 20.228,00€, arrotondabili a **20.200,00€**.

3. CONCLUSIONI

TABELLA RIEPILOGATIVA		
LOTTO N.1		
A	Valore di mercato	36.936,00€
B	Onorari tecnici per regolarizzazione catastale	1.268,80€
	Valore finale del bene (A - B)	35.667,20€
	Arrotondamento a	35.700,00€
LOTTO N.2		
A	Valore di mercato	20.228,00€
	Arrotondamento a	20.200,00€
TOTALE LOTTO N.1 + LOTTO N.2		55.900,00€

4. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.18 pagine, oltre indice, copertina e n.10 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

5. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale delle operazioni peritali svolte sui luoghi;
2. Visure catastali storiche degli immobili:
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 41;
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 42;
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 51;
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 289;
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 471;
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 472;
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 473;
 - Catasto terreni, foglio 409 p.lla 474.
3. Comune di Noto (SR)_planimetria della zona_1:10.000;



4. Immagine satellitare;
5. Stralcio di mappa catastale_1:2.000;
6. Certificato di destinazione urbanistica;
7. Ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione su immobile, foglio 409 p.lla 41
 - Ispezione su immobile, foglio 409 p.lla 42
 - Ispezione su immobile, foglio 409 p.lla 51
 - Ispezione su persona fisica, Laretta Michelangelo
 - Nota di trascrizione nn.8450/7184 del 03.06.1983
 - Nota di trascrizione nn.15614/12031 del 25.10.2000
 - Nota di trascrizione nn.7784/6298 del 10.05.2001
 - Nota di trascrizione nn.25592/14243 del 15.10.2005
 - Nota di trascrizione nn.25692/14340 del 15.10.2005
 - Nota di iscrizione nn.5576/700 dell'01.04.2016
 - Nota di iscrizione nn.15554/2262 del 13.10.2017
 - Nota di trascrizione nn.13740/11080 del 27.07.2021
8. Estratto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Pachino (SR) il 29.04.2022;
9. Rilievo fotografico;
10. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 11.07.2022

