



# Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa  
Tel.: 0931 1757674 - Cell.: 338 5724393  
e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it  
www.progettareinverde.com

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

*Esecuzioni immobiliari*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 312/1994

Promossa da CELIO SPV S.R.L. GIA' ISLAND REFINANCING SRL  
Nei confronti di OMISSIS e OMISSIS

## **RELAZIONE DI STIMA**

G.E.: Dott.ssa Alessia Romeo

Siracusa, 27/06/2022

L'esperto nominato  
Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

---





## Indice

Premessa.....	8
Descrizione generale delle operazioni peritali .....	8
Risposta ai quesiti.....	9
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 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);.....	9
Punto 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.....	9
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali .....	10
II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.....	12
III) 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.....	13
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 .....	19
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	20
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	20
IV) 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.....	21
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	21
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	23
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	23
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	25





IX) Valutazione del bene.....	25
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	29
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	29
LOTTO B - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 .....	29
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	30
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	30
IV) 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.....	31
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	31
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	32
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	33
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	33
IX) Valutazione del bene.....	33
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	34
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	34
LOTTO C - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 .....	35
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	35
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	36
IV) 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.....	37
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	37





VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	38
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	39
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	39
IX) Valutazione del bene.....	39
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	43
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	43
LOTTO D - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 .....	43
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	44
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	44
IV) 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.....	45
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	45
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	46
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	47
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	47
IX) Valutazione del bene.....	47
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	48
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	48
LOTTO E - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 .....	49
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	49
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	49





IV) 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.....	50
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	50
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	51
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	51
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	52
IX) Valutazione del bene.....	52
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	53
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	53
Conclusioni.....	54
Note conclusive.....	65

#### **Allegati documentali che costituiscono parte integrante della relazione:**

- **Allegato 1:** visure catastali, estratti di mappa catastali e bozze planimetrie catastali dei fabbricati
- **Allegato 2:** visure catastali a monitor confini e visura a monitor stradella interpodereale di accesso ai Lotti A – B – C
- **Allegato 3:** documentazione Ufficio Genio Civile di Siracusa, relativa ai pozzi in Carlentini foglio 28 ed Augusta foglio 7
- **Allegato 4:** contratto condizionato di mutuo per acquisto e miglioramento di terreni ai sensi della legge nazionale 05/07/1928 n.1760, redatto in data 07/02/1990 dal Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 62054, Raccolta n. 20753, registrato a Siracusa il 26/02/1990 al n. 715V
- **Allegato 5:** dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione, affitto e comodato





- **Allegato 6:** concessione edilizia n.03/EDI del 23/01/2013, rilasciata dal Comune di Carlentini
- **Allegato 7:** certificato di destinazione urbanistica Carlentini
- **Allegato 8:** comunicazione comune di Carlentini assenza dichiarazione fine lavori e certificazione di agibilità e/o abitabilità
- **Allegato 9:** foto aerea Carlentini del 04/06/2012
- **Allegato 10:** contratto di compravendita redatto in data 31/05/1990 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n.14989, Raccolta n.8547, registrato a Lentini il 07/06/1990 al n.680 Serie I
- **Allegato 11:** contratto di compravendita redatto in data 03/03/1982 dal Dott. Gaetano Petralia, Notaio in Carlentini, Repertorio n.97749, Raccolta n.11151, registrato a Lentini il 15/03/1982 al n.533, vol.217
- **Allegato 12:** atto di compravendita redatto in data 09/03/1992 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n.16979, Raccolta n.9878, registrato a Lentini il 13/03/1992 al n.490V
- **Allegato 13:** atto di compravendita redatto in data 05/08/1988 dal Dott. Domenico Incontro, Notaio in Francofonte, Repertorio n.38947, Raccolta n.5589, registrato a Lentini il 17/08/1988 al n.1013V
- **Allegato 14:** certificati di destinazione urbanistica Augusta
- **Allegato 15:** contratto di compravendita, redatto in data 21/01/1977 dal Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 47934, Raccolta n. 10906, registrato a Siracusa il 08/02/1977 al n. 816
- **Allegato 16:** atto di divisione redatto in data 03/02/2005, dal Dott. Giuseppe Seminara, Notaio in Catania, Repertorio n. 82.432, Raccolta n. 7.605, registrato al n. 320/1V





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

---

- **documentazione fotografica**
- **verbali delle operazioni peritali**

Pagina 7 di 65

---

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)  
Tel. 0931.1757674 - Mobile: 338.5724393  
e.mail: [info@progettareinverde.com](mailto:info@progettareinverde.com) PEC: [a.lutri@conafpec.it](mailto:a.lutri@conafpec.it)  
P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W  
[www.progettareinverde.com](http://www.progettareinverde.com)





## Premessa

Con provvedimento del 13/03/2019, notificato allo scrivente a mezzo PEC del 14/03/2019, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 312/1994, promossa dalla Island Refinancing srl, oggi Celio SPV s.r.l., nei confronti di *omissis* e *omissis*, invitandolo a comparire in cancelleria entro 15 giorni dalla notifica, al fine di prestare il giuramento di rito, ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti. In data 15/03/2019 il sottoscritto firmava il verbale di giuramento per il conferimento dell'incarico di stima.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 18/10/2019, dunque entro il 18/09/2019 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore. A seguito delle diverse istanze depositate dallo scrivente, tale termine è stato posticipato al 17/10/2022

## Descrizione generale delle operazioni peritali

Con ordinanza di nomina, l'esperto nominato veniva onerato di stimare i beni pignorati limitatamente ai beni oggetto della nota di trascrizione in rinnovazione del 19/05/2014 (reg. gen. 7458, reg.part. 5623), che ricadono come di seguito specificato:

- Comune di Augusta, catasto terreni, foglio 17 particella 186/G, foglio 13 particella 142, 156, foglio 7 particella 13, 15, 321, 44, 47, 46, 191, 19(ha generato la 2115), 41, 127, 122, foglio 18 particella 2238, 1743, 2232, 1386, 2237, 2252, 2120, 2224, 18, 2121, 17, 2230, 53, foglio 11 particella 113, 65;
- Comune di Carlentini, catasto terreni foglio 28 particella 154, 155, 177, 236, 119, 156, 237, 40, 48, 49, 50, 51, 36, 37, 38, 69, 166, 167, 171, 169, 68, 45, 121, 153, 164, 70, 15, 130, 114, 115, 122, 246; catasto fabbricati foglio 89 particella 3, catasto fabbricati scheda 470 anno 1988, scheda 470 anno 1989, scheda 1287 anno 1984, scheda 1271 anno 1984.





Sulla base della relazione notarile successivamente depositata e sulla base dei provvedimenti del G.E. del 09/01/2020 e del 21/01/2020, i beni da valutare sono i seguenti:

- Comune di Augusta, catasto fabbricati, **foglio 17**, part. 278 sub.1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7
- Comune di Augusta, catasto terreni, **foglio 13**, particelle 142, 156, **foglio 7**, particelle 13, 15, 321, 44, 47, 46, 191, **foglio 18**, particelle 2232 (ex 1386), 2237 (ex 1386), 2252 (ex 2120), 2224 (ex 18), 2121, 17, 2230 (ex 53), 2238 (ex 1743)
- Comune di Carlentini, catasto terreni, **foglio 28**, particelle 154, 155, 177, 236, 119, 156, 237, 69, 166, 167, 171, 169, 68, 45, 121, 153, 164, 70, 15, 130, 114, 115, 122, 246.

Con nuovo provvedimento del G.E. del 12/06/2022 a seguito di istanza dello scrivente, venivano eliminati dalla valutazione i beni ricadenti al Comune di Augusta, catasto fabbricati, **foglio 17**, part. 278 sub.1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7, poiché aggiudicati all'asta, giusto verbale senza incanto del 12/11/2020 relativo alla procedura di esecuzione immobiliare n.197/1999.

Raccolti tutti gli elementi utili, si procede a rispondere ai quesiti posti.

## Risposta ai quesiti

### **Punto 1**

*L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 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);*

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 09/08/2019 dall'Avv. Elio Bergamo, Notaio in Roma, il quale certifica, per le particelle oggetto di pignoramento, la continuità della trascrizione nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

### **Punto 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*

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole

Pagina 9 di 65





congiuntamente con il Custode per il 14/01/2020 alle ore 9:30 nei pressi dell'hotel Borgo Nocchiara, per poi spostarsi sui luoghi oggetto di stima, con il quale prendeva visione di una porzione dei beni pignorati e, data la vasta estensione degli stessi, sospendeva le operazioni peritali per riprenderle il 27/01/2020 ed il 29/06/2020.

### **Punto 3**

#### ***1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali***

Sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), nonché dei provvedimenti del G.E. del 09/01/2020, del 21/01/2020 e del 12/06/2022, le particelle oggetto di valutazione pignorato risultano essere le seguenti:

- Comune di Carlentini, catasto terreni, **foglio 28**, particelle 154, 155, 177, 236, 119, 156, 237, 69, 166, 167, 171, 169, 68, 45, 121, 153, 164, 70, 15, 130, 114, 115, 122, 246.
- Comune di Augusta, catasto terreni, **foglio 13**, particelle 142, 156, **foglio 7**, particelle 13, 15, 321, 44, 47, 46, 191, **foglio 18**, particelle 2232 (ex 1386), 2237 (ex 1386), 2238 (ex 1743), 2252 (ex 2120), 2224 (ex 18), 2121, 17, 2230 (ex 53).

Per meglio specificare, le particelle presentano i seguenti dati catastali:

<b>Comune</b>	<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Categoria</b>	<b>Superficie catastale (ettari)</b>
Carlentini	Terreni	28	154 - AA	Agrumeto	2,0000
Carlentini	Terreni	28	154 - AB	Pascolo	0,4617
Carlentini	Terreni	28	155	Pascolo	0,1600
Carlentini	Terreni	28	177 – AA	Agrumeto	0,1123
Carlentini	Terreni	28	177 – AB	Pascolo	0,3850
Carlentini	Terreni	28	236 - AA	Agrumeto	0,1521
Carlentini	Terreni	28	236 – AB	Vigneto	0,3473
Carlentini	Terreni	28	236 – AC	Pascolo	0,0065
Carlentini	Terreni	28	119	Uliveto	1,9280
Carlentini	Terreni	28	156 – AA	Agrumeto	0,4086
Carlentini	Terreni	28	156 – AB	Vigneto	0,0301
Carlentini	Terreni	28	156 – AC	Pascolo	0,0313
Carlentini	Terreni	28	237	Agrumeto	0,0053
Carlentini	Terreni	28	69 – AA	Seminativo	0,3782

Pagina 10 di 65





Carlentini	Terreni	28	69 – AB	Frutteto	0,2718
Carlentini	Terreni	28	166 - AA	Seminativo	1,3000
Carlentini	Terreni	28	166 - AB	Agrumeto	0,2100
Carlentini	Terreni	28	166 - AC	Pascolo	0,1206
Carlentini	Terreni	28	167 - AA	Seminativo	0,1700
Carlentini	Terreni	28	167 - AB	Agrumeto	0,1400
Carlentini	Terreni	28	171 – AA	Agrumeto	0,0200
Carlentini	Terreni	28	171 – AB	Pascolo	0,0068
Carlentini	Terreni	28	169	Agrumeto	0,0460
Carlentini	Terreni	28	68 – AA	Seminativo	0,6349
Carlentini	Terreni	28	68 – AB	Agrumeto	0,2751
Carlentini	Terreni	28	45	Pascolo	2,4658
Carlentini	Terreni	28	121	Pascolo	1,7000
Carlentini	Terreni	28	153	Pascolo	0,0340
Carlentini	Terreni	28	164 - AA	Agrumeto	0,1800
Carlentini	Terreni	28	164 – AB	Pascolo	1,5745
Carlentini	Terreni	28	70 - AA	Uliveto	0,1000
Carlentini	Terreni	28	70 - AB	Agrumeto	1,2000
Carlentini	Terreni	28	70 - AC	Seminativo	0,5742
Carlentini	Terreni	28	15 – AA	Agrumeto	0,1200
Carlentini	Terreni	28	15 – AB	Area Fab DM	0,0096
Carlentini	Terreni	28	130 - AA	Seminativo irriguo	0,4752
Carlentini	Terreni	28	130 - AB	Uliveto	0,1236
Carlentini	Terreni	28	130 - AC	Agrumeto	2,2883
Carlentini	Terreni	28	130 - AD	Frutteto irriguo	0,4797
Carlentini	Terreni	28	130 - AE	Pascolo	0,7052
Carlentini	Terreni	28	114 - AA	Seminativo irriguo	1,2547
Carlentini	Terreni	28	114 - AB	Agrumeto	0,2626
Carlentini	Terreni	28	114 - AC	Pascolo	0,1157
Carlentini	Terreni	28	115 - AA	Agrumeto	0,0600
Carlentini	Terreni	28	115 - AB	Seminativo	0,0072
Carlentini	Terreni	28	122 - AA	Uliveto	0,4900
Carlentini	Terreni	28	122 - AB	Agrumeto	3,0000
Carlentini	Terreni	28	122 - AC	Pascolo	0,5910
Carlentini	Terreni	28	246 - AA	Agrumeto	0,1200
Carlentini	Terreni	28	246 - AB	Pascolo	0,1000
Carlentini	Terreni	28	246 - AC	Pascolo arborato	0,0783
Augusta	Terreni	13	142	Incolto produttivo	0,3105
Augusta	Terreni	13	156	Pascolo	0,0195
Augusta	Terreni	7	13 - AA	Seminativo arborato	3,2530
Augusta	Terreni	7	13 - AB	Uliveto	0,1202
Augusta	Terreni	7	15	F.U. da accertare	0,0118





Augusta	Terreni	7	321	Agrumeto	0,7840
Augusta	Terreni	7	44 - AA	Agrumeto	0,1009
Augusta	Terreni	7	44 - AB	Pascolo	0,7815
Augusta	Terreni	7	47	Area Fab dm	0,0064
Augusta	Terreni	7	46	Area Fab dm	0,0152
Augusta	Terreni	7	191	Agrumeto	0,3170
Augusta	Terreni	18	2232	Pascolo	2,0988
Augusta	Terreni	18	2237 - AA	Seminativo	0,1479
Augusta	Terreni	18	2237 - AB	Pascolo	0,2869
Augusta	Terreni	18	2238	Seminativo irriguo	0,0468
Augusta	Terreni	18	2252	Pascolo	1,8867
Augusta	Terreni	18	2224	Pascolo	0,4038
Augusta	Terreni	18	2121	Pascolo	0,0784
Augusta	Terreni	18	17	Pascolo	0,3907
Augusta	Terreni	18	2230	Pascolo	0,5526
<b>Totale</b>					<b>39,3238</b>

Data la notevole estensione del compendio pignorato pari a 39,3238 ettari ed i differenti corpi che compongono lo stesso, per facilità di lettura della relazione, si preferisce introdurre notizie sui confini negli appositi paragrafi relativi ai lotti di vendita.

***II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione***

Gli identificativi catastali non corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare, nello specifico:

- per il terreno sito in Augusta, foglio 7, particelle 44, 47 e 191, gli intestatari catastali differiscono dai debitori eseguiti, reali proprietari delle particelle come da atto di proprietà del quale si tratterà più avanti
- per gli immobili ricadenti al Comune di Carlentini al foglio 28, le particelle 119, 15, 45, 68, 69, 70, 114, 115, 121, 122, 130, 153, 164, 166, 167, 169, 171, 246, gli intestatari catastali





differiscono dai debitori eseguiti, reali proprietari delle particelle come da atti di proprietà dei quali si tratterà più avanti.

I costi per eliminare la difformità legate all'errato nominativo dei proprietari sono esclusivamente oneri professionali e diritti quantificabili in € 400,00 per gli immobili ricadenti nel comune di Augusta ed € 400,00 per gli immobili ricadenti nel comune di Carlentini.

Oltre a ciò, la particella 237 del foglio 28 del Comune di Carlentini che come qualità catastale risulta un agrumeto, è in realtà un fabbricato. Sempre al foglio 28 del Comune di Carlentini, sulle particelle 130 e 122, vi sono 3 capannoni realizzati in aderenza tra loro e non accatastati.

I costi per l'eliminazione delle difformità catastali si tratteranno sui paragrafi della valutazione dei lotti. Sono state predisposte le apposite bozze di planimetrie catastali (All.1).

***III) 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***

Vista l'estensione, la conformazione e la collocazione del compendio pignorato, si ritiene opportuno formare cinque lotti di vendita, per i quali non serve fare alcun frazionamento.

- Il **lotto A** ha una superficie catastale di ettari 16,1904 ed è composto da fabbricati non accatastati e terreno agricolo, identificato catastalmente come di seguito

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (ettari)
Carlentini	Terreni	28	69 – AA	Seminativo	0,3782
Carlentini	Terreni	28	69 – AB	Frutteto	0,2718
Carlentini	Terreni	28	166 - AA	Seminativo	1,3000
Carlentini	Terreni	28	166 - AB	Agrumeto	0,2100
Carlentini	Terreni	28	166 - AC	Pascolo	0,1206
Carlentini	Terreni	28	122 - AA	Uliveto	0,4900
Carlentini	Terreni	28	122 - AB	Agrumeto	3,0000
Carlentini	Terreni	28	122 - AC	Pascolo	0,5910
Carlentini	Terreni	28	115 - AA	Agrumeto	0,0600
Carlentini	Terreni	28	115 - AB	Seminativo	0,0072
Carlentini	Terreni	28	114 - AA	Seminativo irriguo	1,2547

Pagina 13 di 65





Carlentini	Terreni	28	114 - AB	Agrumeto	0,2626
Carlentini	Terreni	28	114 - AC	Pascolo	0,1157
Carlentini	Terreni	28	246 - AA	Agrumeto	0,1200
Carlentini	Terreni	28	246 - AB	Pascolo	0,1000
Carlentini	Terreni	28	246 - AC	Pascolo arborato	0,0783
Carlentini	Terreni	28	130 - AA	Seminativo irriguo	0,4752
Carlentini	Terreni	28	130 - AB	Uliveto	0,1236
Carlentini	Terreni	28	130 - AC	Agrumeto	2,2883
Carlentini	Terreni	28	130 - AD	Frutteto irriguo	0,4797
Carlentini	Terreni	28	130 - AE	Pascolo	0,7052
Carlentini	Terreni	28	15 - AA	Agrumeto	0,1200
Carlentini	Terreni	28	15 - AB	Area Fab DM	0,0096
Carlentini	Terreni	28	70 - AA	Uliveto	0,1000
Carlentini	Terreni	28	70 - AB	Agrumeto	1,2000
Carlentini	Terreni	28	70 - AC	Seminativo	0,5742
Carlentini	Terreni	28	164 - AA	Agrumeto	0,1800
Carlentini	Terreni	28	164 - AB	Pascolo	1,5745
<b>Totale</b>					<b>16,1904</b>

Da visure catastali (All.2), confina a nord con proprietà di *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; a sud con proprietà del debitore esecutato *omissis*, salvo altri aventi causa; ad ovest con proprietà *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con stradella interpoderale di vari proprietari risultanti dalla sottostante tabella e salvo altri aventi causa

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<i>omissis</i>		Concedente in parte	
<i>omissis</i>		Da verificare	
<i>omissis</i>		Comproprietario per	1/4
<i>omissis</i>		Proprieta'	1/4
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Comproprietario per	1/4
<i>omissis</i>		Proprieta'	1/4
<i>omissis</i>		Concedente in parte	
<i>omissis</i>		Da verificare	





<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	125/10 00
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Proprieta'	1/4
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Usufrutto	1/8
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Usufrutto	1/8
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Usufrutto	250/10 00
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	1/24
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	1/24
<i>omissis</i>		Da verificare	
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	1/24
<i>omissis</i>		Concedente in parte	

- Il **lotto B** è composto da: terreno agricolo con superficie catastale pari ad ettari 10,3456, identificato catastalmente come di seguito

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (ettari)
Carlentini	Terreni	28	167 - AA	Seminativo	0,1700
Carlentini	Terreni	28	167 - AB	Agrumeto	0,1400
Carlentini	Terreni	28	171 - AA	Agrumeto	0,0200
Carlentini	Terreni	28	171 - AB	Pascolo	0,0068
Carlentini	Terreni	28	169	Agrumeto	0,0460
Carlentini	Terreni	28	119	Uliveto	1,9280
Carlentini	Terreni	28	45	Pascolo	2,4658
Carlentini	Terreni	28	68 - AA	Seminativo	0,6349
Carlentini	Terreni	28	68 - AB	Agrumeto	0,2751
Carlentini	Terreni	28	121	Pascolo	1,7000
Carlentini	Terreni	28	154 - AA	Agrumeto	2,0000
Carlentini	Terreni	28	154 - AB	Pascolo	0,4617
Carlentini	Terreni	28	177 - AA	Agrumeto	0,1123
Carlentini	Terreni	28	177 - AB	Pascolo	0,3850
<b>Totale</b>					<b>10,3456</b>

Da visure catastali (All.2), confina a nord con proprietà di *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri

Pagina 15 di 65





aventi causa; ad est con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est ed a sud con stradella interpodereale di vari proprietari risultanti dalla sottostante tabella e salvo altri aventi causa

<b>Nominativo o denominazione</b>	<b>Codice fiscale</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Quota</b>
<i>omissis</i>		Concedente in parte	
<i>omissis</i>		Da verificare	
<i>omissis</i>		Comproprietario per	1/4
<i>omissis</i>		Proprieta'	1/4
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Comproprietario per	1/4
<i>omissis</i>		Proprieta'	1/4
<i>omissis</i>		Concedente in parte	
<i>omissis</i>		Da verificare	
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	125/1000
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Proprieta'	1/4
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Usufrutto	1/8
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Usufrutto	1/8
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Usufrutto	250/1000
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	1/24
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	1/24
<i>omissis</i>		Da verificare	
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Nuda proprieta'	1/24
<i>omissis</i>		Concedente in parte	

- Il **lotto C** è composto da: fabbricato non accatastato e terreno agricolo con superficie catastale pari ad ettari 6,5652, identificato catastalmente come di seguito





Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (ettari)
Carlentini	Terreni	28	153	Pascolo	0,0340
Carlentini	Terreni	28	155	Pascolo	0,1600
Carlentini	Terreni	28	156 – AA	Agrumeto	0,4086
Carlentini	Terreni	28	156 – AB	Vigneto	0,0301
Carlentini	Terreni	28	156 – AC	Pascolo	0,0313
Carlentini	Terreni	28	236 - AA	Agrumeto	0,1521
Carlentini	Terreni	28	236 – AB	Vigneto	0,3473
Carlentini	Terreni	28	236 – AC	Pascolo	0,0065
Carlentini	Terreni	28	237	Agrumeto	0,0053
Augusta	Terreni	7	44 - AA	Agrumeto	0,1009
Augusta	Terreni	7	44 - AB	Pascolo	0,7815
Augusta	Terreni	7	46	Area Fab dm	0,0152
Augusta	Terreni	7	47	Area Fab dm	0,0064
Augusta	Terreni	7	15	F.U. da accertare	0,0118
Augusta	Terreni	7	13 - AA	Seminativo arborato	3,2530
Augusta	Terreni	7	13 - AB	Uliveto	0,1202
Augusta	Terreni	7	191	Agrumeto	0,3170
Augusta	Terreni	7	321	Agrumeto	0,7840
<b>Totale</b>					<b>6,5652</b>

Da visure catastali (All.2), la porzione di terreni ricadenti nel comune di Carlentini confinano a nord con stradella interpodereale di vari proprietari risultanti dalla sottostante tabella e salvo altri aventi causa

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
<i>omissis</i>		Concedente in parte	
<i>omissis</i>		Usufruttuario parziale di livello	
<i>omissis</i>		Livellario per	1/6
<i>omissis</i>		Livellario per	2/6
<i>omissis</i>	<i>omissis</i>	Livellario per	1/6
<i>omissis</i>		Livellario per	2/6





*omissis*

Concedente in parte

*omissis*

Usufruttuario parziale di livello

*omissis*

Concedente in parte

Ad est, sud ed ovest confina con corso d'acqua denominato Rio.

La porzione del lotto ricadente al Comune di Augusta, foglio 7, da visure catastali (All.2) confina a nord con proprietà di *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; a sud con proprietà di *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad ovest con corso d'acqua denominato Rio.

- Il **lotto D** è composto da terreno agricolo con superficie catastale pari ad ettari 0,3300, identificato catastalmente come di seguito

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (ettari)
Augusta	Terreni	13	142	Incolto produttivo	0,3105
Augusta	Terreni	13	156	Pascolo	0,0195
<b>Totale</b>					<b>0,3300</b>

Da visure catastali (All.2), confina a nord con proprietà di *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con proprietà di *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; a sud con strada Brucoli – Carlentini.

- Il **lotto E** è composto da: terreno agricolo con superficie catastale pari ad ettari 5,8926,





identificato catastalmente come di seguito

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (ettari)
Augusta	Terreni	18	2238	Seminativo irriguo	0,0468
Augusta	Terreni	18	2232	Pascolo	2,0988
Augusta	Terreni	18	2230	Pascolo	0,5526
Augusta	Terreni	18	2224	Pascolo	0,4038
Augusta	Terreni	18	2237 - AA	Seminativo	0,1479
Augusta	Terreni	18	2237 - AB	Pascolo	0,2869
Augusta	Terreni	18	2121	Pascolo	0,0784
Augusta	Terreni	18	2252	Pascolo	1,8867
Augusta	Terreni	18	17	Pascolo	0,3907
<b>Totale</b>					<b>5,8926</b>

Da visure catastali (All.2), confina a nord ed ad ovest con proprietà di *omissis* con sede in *omissis*, salvo altri aventi causa; a sud con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, *omissis* nata a *omissis* il 03/07/1939, C.F. *omissis* e *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa.

Per la formazione dei lotti non è necessario alcun tipo di frazionamento.

### **LOTTO A - Punto 4**

*1) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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*

Il lotto A ricade nel Comune di Carlentini. Vi si accede percorrendo la Strada Provinciale 95, per poi immettersi su strada senza nome, arrivando così ad un cancello in ferro che consente di accedere al lotto, per il tramite di una stradella interpoderale identificata dalla particella n.163 e catastalmente intestata a terzi esterni alla procedura (All.2). L'accesso è comune al Lotto B e Lotto C.

Ha una superficie catastale totale, pari ad ettari 16,1904, identificato catastalmente come





---

specificato al paragrafo precedente (pag. 13)

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37,281980 N

longitudine 15,040347 E.

### ***II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni***

Il lotto è costituito da seminativo, potenzialmente irriguo con acqua proveniente dai pozzi scavati in Carlentini, foglio di mappa 28, particella 39 ed in Augusta, foglio di mappa 7, particella 41, come da denunce presentate per l'utilizzazione di acque sotterranee, rinvenute all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, rispettivamente del 28/07/1992, prot.n. 19915/91 e 05/03/1984, prot.n. 2990, oltre alla domanda di concessione del 18/09/2006, protocollata all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il 21/09/2006, prot. n. 20099, domanda di concessione del 28/06/2005, protocollata all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il 30/06/2005, prot. n. 11750 sez.8/1 e domanda di concessione del 30/01/1985 protocollata all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa il 20/02/1985, prot. n. 1695 (All.3). Il foglio 28 del Comune di Carlentini ed il foglio 7 del Comune di Augusta, sono tra loro contigui.

Sul lotto insistono 3 fabbricati realizzati in aderenza tra loro ad uso capannoni agricoli della superficie di 1.151,00 mq., oltre ad una tettoia in aderenza a questi di 46 mq; tali fabbricati non sono mai stati accatasti e ricadono sulle particelle 130 e 122, come da concessione edilizia che si vedrà meglio su apposito paragrafo.

### ***III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore***

Le particelle formanti il lotto A, risultano di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza del contratto condizionato di mutuo per acquisto e miglioramento di terreni ai sensi della legge nazionale 05/07/1928 n.1760, redatto in data 07/02/1990 dal Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 62054, Raccolta n. 20753, registrato a Siracusa il 26/02/1990 al n. 715V (All.4).

Dai sopralluoghi effettuati non vi risulta presenza di terzi, tuttavia da apposite ricerche e





seguinte dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (All.5), per le particelle oggetto di pignoramento esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.

***IV) 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***

Dalla concessione edilizia n.03/EDI del 23/01/2013, rilasciata dal Comune di Carlentini (All.6) relativa al capannone poc'anzi descritto, emerge la presenza di atto unilaterale d'obbligo del 16/01/2013, n.1 di rep. registrato a Lentini il 22/01/2013 al n.4 e trascritto a Siracusa il 18/01/2013 ai nn.1067/795, con il quale si ha l'asservimento della volumetria per le particelle 130 e 122 del foglio 28.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comuni di Carlentini (All.7) è emerso che le particelle del presente lotto ricadono in “Zona E – Verde Agricolo”; che la particella 122 è stata oggetto di servitù urbanistica “non aedificanti” in virtù del fabbricato assentito con C.E. n.3 del 2013; che porzione della particella 164, ai sensi del D.A. n.540 del 20/10/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – è gravata da vincolo di tutela.

***V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente***

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: la superficie della particella 122 del foglio 28 è stata oggetto di servitù urbanistica “non aedificanti” in virtù del fabbricato assentito con C.E. n.3 del 2013, come da certificato di destinazione urbanistica di Carlentini (All.7)
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti





---

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: come risultante dalla relazione notarile presente agli atti

• **iscrizioni di ipoteche:**

- 1) ipoteca volontaria n.00300/02815 del 16/02/1990 a garanzia di mutuo del 07/02/1990, a rogito del Notaio Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, rep.2815, a favore del Banco di Sicilia SPA, Credito Agrario e Peschereccio, contro omissis; rinnovata il 03/02/2010 ai nn. 301 rp. e 2045 anche contro *omissis*;
- 2) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/10/1993, Tribunale di Siracusa, a favore di Cassa San Giacomo – Caltagirone, contro *omissis*, omissis, *omissis*; rinnovata il 28/10/2013 ai nn.1692 rp. e 15711 rg. anche contro *omissis*, *omissis* e *omissis*;
- 3) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/02/1994, Tribunale di Siracusa, rep.259; rinnovata il 18/02/2014 ai nn.201 rp. e 2091 rg., a favore di Banco di Sicilia Spa – Palermo, contro *omissis*, omissis

• **trascrizioni di pignoramenti:**

- 1) verbale di pignoramento immobiliare del 21/05/1994 n.06326/08230, Tribunale di Siracusa; rinnovato il 19/05/2014 ai nn.5623 rp. e 7458 rg. e rettifica del 31/05/2007 ai nn.8665 rp. e 13578 rg. a favore di Banco di Sicilia Spa - Palermo, contro *omissis*, omissis

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

Pagina 22 di 65





della perizia: assenti

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

***VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica***

Richiesto il certificato di destinazione urbanistica per la particelle facenti parte del lotto A è emerso che ricadono tutte in zona “E Verde Agricolo”.

Come già sopra specificato, sulle particelle 130 e 122, sono stati edificati dei fabbricati. Effettuate le opportune ricerche presso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini, è emerso che vi è Concessione Edilizia n.03/EDI del 23/01/2013, con la quale si autorizzava la costruzione di n.2 capannoni in adiacenza e serra agricola, con superficie coperta per i capannoni da destinare ad attività produttiva pari a 880 mq. e superficie da asservire a parcheggio pari a 880 mq. (All.6), ma che non vi è dichiarazione di fine lavori, così come anche non vi è dichiarazione di agibilità o abitabilità (All.8).

Dal sopralluogo svolto è emerso invece la presenza di n.3 capannoni prefabbricati realizzati in adiacenza, per una superficie coperta lorda di 1.151 mq., oltre che tettoia in aderenza per una superficie di circa 46 mq., dunque in difformità alla concessione edilizia.

***VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia***

I capannoni al momento dei sopralluoghi venivano utilizzati come magazzini per lo stoccaggio di materiale, nonostante vi fosse qualche macchinario per la lavorazione di prodotti agricoli.

La concessione edilizia è stata rilasciata nel 2013, da foto aerea del 04/06/2012 (All.9) è possibile vedere che non vi era alcun capannone sulle particelle 130 e 122, pertanto si ritiene di prendere come anno di riferimento per l'abuso il 2013.

Il regolamento edilizio attuale del Comune di Carlentini è entrato in vigore il 01/06/2006, pertanto con tale regolamento è possibile verificare la doppia conformità, sia all'epoca dell'abuso (2013) che ad oggi (2022), come da art.36 del D.P.R. 380/2001 e pertanto il titolo edilizio rilasciato nel 2013, faceva capo a tale regolamento edilizio ancora oggi in vigore.

Pagina 23 di 65





Sulla Concessione Edilizia n.03/EDI del 23/01/2013 (All.6), si evidenzia che la superficie delle due particelle per la quale si richiedeva la Concessione sulle quali oggi è presente l'abuso, è pari a 8,153 ettari e che pertanto la superficie coperta ammissibile massima è pari a 8.153,00 mq.

La superficie coperta dei capannoni realizzati è pari a circa 1.151,00 mq., inferiore quindi a quella massima ammissibile.

La tettoia realizzata in aderenza ai capannoni per una superficie di 46 mq., è aperta su due lati, mentre da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Carlentini, le tettoie in aggiunta ai fabbricati rurali utili alla conduzione del fondo, fabbricati per allevamenti o fabbricati destinati alla lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, devono essere aperte da almeno tre lati, quindi la tettoia non può essere sanata.

Essendosi lo scrivente rapportato con i tecnici del Comune, per poter sanare i capannoni, in aggiunta, occorre destinare una superficie minima a parcheggio pari a 1.151 mq., con apposita dichiarazione che sarà resa al momento della richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Non avendo adeguata documentazione relativa agli scarichi, data la presenza di servizi igienici all'interno dei capannoni, occorre prevedere i costi per la realizzazione di adeguato sistema di smaltimento. Non potendo prevedere allo stato attuale quanti saranno gli utilizzatori dei capannoni agricoli, si ipotizza forfettariamente un costo per la realizzazione di impianto di smaltimento con fossa imhoff pari a circa € 10.000,00.

I costi professionali per presentazione concessione edilizia in sanatoria, SCA per agibilità ed accatastamento sono circa € 7.000,00

Il contributo di costruzione da versare al Comune di Carlentini ammonta ad € 50.298,18 oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria per permesso di costruire in sanatoria ed € 400,00 per diritti di segreteria per segnalazione certificata per l'agibilità.

Gli oneri catastali comprensivi di mora per il tardivo accatastamento ammontano a circa € 4.000,00.





***VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità***

Non vi è attestazione di certificazione di prestazione energetica per i fabbricati, né è possibile predisporla senza che i fabbricati vengano accatastati. Oltretutto, allo stato attuale trattasi di fabbricati rurali non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione.

***IX) Valutazione del bene***

Per la stima del terreno facente parte del lotto A, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

- prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto A è costituito da:

- seminativo: ha 15,9804

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:

- seminativo: €/ha 9.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:





---

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Seminativo	15,9804	9.000,00	€ 143.823,60
<b><i>Totale</i></b>			<b><i>€ 143.823,60</i></b>

Per la **stima dei fabbricati**, poiché non vi è un mercato tale da consentire di effettuare una stima per comparazione diretta, si è scelto di adottare il procedimento di stima del coast approach, che consente di stimare il valore di un immobile, secondo il principio di sostituzione, determinando il suo costo di riproduzione o ricostruzione a nuovo e deprezzandolo sulla base della sua vetustà, tenendo conto dell'età, dello stato di usura e di manutenzione del bene stesso, delle sue rifiniture ed impianti.

L'impiego del metodo del coast approach è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per gli immobili oggetto della presente valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliari nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto di mercato (market comparison approach).

In base a quanto premesso si procede alla stima dei capannoni realizzati in adiacenza.





<b>Valore area di sedime (a)</b>	Superficie lotto (m <sup>2</sup> )	1151
	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	1
	Valore area di sedime (€)	1.151,00

Tipologia immobiliare	Descrizione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Costo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Costo (€)
	Fabbricato	1151	250	287.750,00

Totale costo di costruzione a nuovo (b)	Di cui	%	€	287.750,00
	Impianti	5	14.387,50	
	Opere murarie	90	258.975,00	
	Rifiniture	5	14.387,50	

<b>Oneri per costruzione ed urbanizzazione (c)</b>	% del costo di costruzione	7	20.142,50
--	----------------------------	---	-----------

<b>Spese tecniche (d)</b>	% del costo di costruzione	8	23.020,00
---------------------------	----------------------------	---	-----------

<b>Profitto del promotore (e)</b>	% del costo di costruzione	8	23.020,00
-----------------------------------	----------------------------	---	-----------

<b>VALORE a nuovo (f)</b>	(a+b+c+d+e)	355.083,50
---------------------------	-------------	------------

<b>DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE</b>	<b>Categoria di lavoro: IMPIANTI (g)</b>		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		14.387,50
	n = Vita economica (anni)		30
	t = Vetustà media (anni)		8
	<b>Risultato (€) = C x (t/n)</b>		3.836,67
	<b>Categoria di lavoro: OPERE MURARIE (h)</b>		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		258.975,00
	n = Vita economica (anni)		75
	t = Vetustà media (anni)		8
	<b>Risultato (€) = C x (t/n)</b>		27.624,00
	<b>Categorie di lavoro: RIFINITURE (i)</b>		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		14.387,50
n = Vita economica (anni)		30	
t = Vetustà media (anni)		8	
<b>Risultato (€) = C x (t/n)</b>		3.836,67	
<b>VALORE STIMATO</b>	Valore a nuovo (€) (f)		355.083,50
	Totale deprezzamenti (€) (g+h+i)		35.297,33
	<b>VALORE FINALE (€) (f-(g+h+i))</b>		319.786,17





Come già sopra specificato, la tettoia realizzata in adiacenza ai capannoni non è sanabile; occorre pertanto computare i costi per la demolizione.

Ai fini del calcolo dei costi di demolizione si è utilizzato il “Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2022”. Laddove le voci non siano presenti in questo (dunque prive di codice numerico prezzario di riferimento), si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato.

M = Lav. a Misura - C = Lav. a Corpo - E = Economia

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt. /Pesi			
1 21.1.22 (M)	Scomposizione di grossa armatura di tetti (arcarecci e capriate) compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
	demolizione tettoia		10,650	12,400		132,06		
	<b>Sommano (m²)</b>					<b>132,06</b>	<b>18,56 €</b>	<b>2.451,03 €</b>
2 AA (C)	Oneri di conferimento in discarica tettoia							
		1,000				1,00		
	<b>Sommano (corpo)</b>					<b>1,00</b>	<b>1.500,00 €</b>	<b>1.500,00 €</b>
	<b>(Totale Lavorazioni + Sicurezza di fase) = Totale Computo</b>							<b>3.951,03 €</b>

Al valore del lotto A occorre decurtare i costi per sanare i capannoni non in regola, nonché i costi di impianto di smaltimento con fossa imhoff, costi professionali per presentazione concessione edilizia in sanatoria, SCA per agibilità, accatastamento e oneri catastali comprensivi di mora per tardivo accatastamento.

In base a quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto A è pari ad € 143.823,60 + € 319.786,17 - € 3.951,03 - € 10.000,00 - € 7.000,00 - € 50.298,18 - € 250,00 - € 400,00 - € 4.000,00 = € 387.710,56





Si ritiene di apportare un deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi dei beni pari al 5%.

Pertanto € 387.710,56 – 10% = € 348.939,50

Il più probabile valore di mercato del Lotto A è quindi € 348.939,50 cifra che può essere approssimata ad € **340.000,00 (eurotrecentoquarantamila/00)**.

Come già specificato, tutti gli atti di locazione, comodato o affitto sono registrati in epoca successiva all'iscrizione di ipoteca e del pignoramento, pertanto inopponibili.

*X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota*

Non vi è quota indivisa, i terreni del lotto A sono pervenuti al Sig. *omissis* per acquisto fattone come bene personale destinato all'esercizio della propria professione, ai sensi dell'art. 179 c.c., come riportato su atto di compravendita (All.4)

*XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

## **LOTTO B - Punto 4**

*I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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*

Il lotto B ricade nel Comune di Carlentini. Vi si accede percorrendo la Strada Provinciale 95, per poi immettersi su strada senza nome, arrivando così ad un cancello in ferro che consente di accedere al lotto, per il tramite di una stradella interpoderale identificata dalla particella n.163 e catastalmente intestata a terzi esterni alla procedura (All.2). L'accesso è comune al Lotto A e Lotto C.

Si estende per una superficie catastale totale, pari ad ettari 10,3456, identificato catastalmente come specificato nel paragrafo 3.III (pag. 13)

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):





---

latitudine 37,2791685 N

longitudine 15,0466423 E.

**II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il lotto è costituito per intero da terreno assimilabile a pascolo, non coltivato, con zone con costoni rocciosi, a tratti impervi.

**III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore**

Le particelle formanti il lotto B, risultano di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza del contratto condizionato di mutuo per acquisto e miglioramento di terreni ai sensi della legge nazionale 05/07/1928 n.1760, redatto in data 07/02/1990 dal Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 62054, Raccolta n. 20753, registrato a Siracusa il 26/02/1990 al n. 715V (All.4), ad eccezione della particella 119 che risulta di proprietà per intero del Sig. *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, coniugato in regime di comunione legale dei beni, in forza del contratto di compravendita redatto in data 31/05/1990 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n.14989, Raccolta n.8547, registrato a Lentini il 07/06/1990 al n.680 Serie I (All.10), e delle particelle 154 e 177, di proprietà per intero del Sig. *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza del contratto di compravendita redatto in data 03/03/1982 dal Dott. Gaetano Petralia, Notaio in Carlentini, Repertorio n.97749, Raccolta n.11151, registrato a Lentini il 15/03/1982 al n.533, vol.217 (All.11).

Dai sopralluoghi effettuati non vi risulta presenza di terzi, tuttavia da apposite ricerche e seguente dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (All.5), per le particelle oggetto di pignoramento esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.





***IV) 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***

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, né vincoli connessi al carattere storico-artistico o diritti demaniali.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesti dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comuni di Carlentini (All.7) è emerso che le particelle 154 e 177 e porzione delle particelle 121, 45 e 119 ai sensi del D.A. n.540 del 20/10/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – sono gravate da vincolo di tutela.

***V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente***

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche:**

- 1) ipoteca volontaria n.00300/02815 del 16/02/1990 a garanzia di mutuo del 07/02/1990, a rogito del Notaio Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, rep.2815, a favore del Banco di Sicilia SPA, Credito Agrario e Peschereccio, contro *omissis*; rinnovata il 03/02/2010 ai nn. 301 rp. e 2045 anche contro *omissis* ;
- 2) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/10/1993, Tribunale di Siracusa, a favore di Cassa San Giacomo – Caltagirone, contro *omissis*, *omissis*, *omissis*; rinnovata il 28/10/2013 ai nn.1692 rp. e 15711 rg. anche contro *omissis*, *omissis* e *omissis*;





3) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/02/1994, Tribunale di Siracusa, rep.259; rinnovata il 18/02/2014 ai nn.201 rp. e 2091 rg., a favore di Banco di Sicilia Spa – Palermo, contro *omissis*, *omissis*

• **trascrizioni di pignoramenti:**

1) verbale di pignoramento immobiliare del 21/05/1994 n.06326/08230, Tribunale di Siracusa; rinnovato il 19/05/2014 ai nn.5623 rp. e 7458 rg. e rettifica del 31/05/2007 ai nn.8665 rp. e 13578 rg. a favore di Banco di Sicilia Spa - Palermo, contro *omissis*, *omissis*

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: assenti
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

***VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica***

Richiesto il certificato di destinazione urbanistica è emerso che le particelle formanti il lotto B ricadono in zona “E Verde Agricolo” (All.7).

Il lotto è costituito esclusivamente da terreno, dunque non vi sono regolarità urbanistiche da accertare.





---

***VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia***

Essendo il lotto B costituito da solo terreno, non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie da sanare.

***VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità***

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica trattandosi di terreno sprovvisto di fabbricati.

***IX) Valutazione del bene***

Per la stima del lotto B costituito esclusivamente da terreno, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

- prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale, per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto B è la seguente:

- pascolo: ha 10,3456

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:





– pascolo: €/ha 3.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Pascolo	10,3456	3000,00	€ 31.036,80
<b>Totale</b>			<b>€ 31.036,80</b>

Si ritiene di non apportare riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Il più probabile valore di mercato del lotto B sarà pertanto € 31.036,80 (euro trentunomilatrentasei/80) cifra che può essere arrotondata ad € **31.000,00 (euro trentunomila/00)**.

Come già specificato, tutti gli atti di locazione, comodato o affitto sono registrati in epoca successiva all'iscrizione di ipoteca e del pignoramento, pertanto inopponibili.

**X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota**

Non vi è quota indivisa, parte delle particelle del lotto B sono di proprietà del Sig. F *omissis* per acquisto fattone come bene personale destinato all'esercizio della propria professione, ai sensi dell'art. 179 c.c., le rimanenti particelle sono di proprietà del Sig. *omissis* in comunione legale dei beni con la Sig.ra *omissis*, anch'essa debitrice esecutata.

**XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato**

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.





## **LOTTO C - Punto 4**

*I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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*

Il lotto C ricade nel Comune di Carlentini ed Augusta. Vi si accede percorrendo la Strada Provinciale 95, per poi immettersi su strada senza nome, arrivando così ad un cancello in ferro che consente di accedere al lotto, per il tramite di una stradella interpodereale identificata dalla particella n.163 e catastalmente intestata a terzi esterni alla procedura (All.2). L'accesso è comune al Lotto A e Lotto B.

Si estende per una superficie catastale totale, pari ad ettari 6,5652, identificato catastalmente come specificato nel paragrafo 3.III (pag. 13)

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37,278344 N

longitudine 15,0469823 E.

### *II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni*

Il lotto si estende su sei corpi pressoché limitrofi tra loro ed in due Comuni.

È costituito da agrumeti a limone femminello terrazzato, seminativo e terreno assimilabile a pascolo. Sulla particella 237 del comune di Carlentini vi è la presenza di un fabbricato.

La particella 236 del foglio di mappa 28 del Comune di Carlentini e le particelle 44, 46, 47, 15, 13, 191, 321 del foglio di mappa 7 del Comune di Augusta, risultano irrigue in forza dell'atto di compravendita redatto in data 09/03/1992 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n.16979, Raccolta n.9878, registrato a Lentini il 13/03/1992 al n.490V (All.12), con il quale era compresa la dotazione di acqua irrigua spettante ai fondi dalla sorgiva denominata "Longo".

Le particelle 156 e 237 del foglio di mappa 28 del Comune di Carlentini risultano irrigue in forza dell'atto di compravendita redatto in data 05/08/1988 dal Dott. Domenico Incontro, Notaio in Francofonte, Repertorio n.38947, Raccolta n.5589, registrato a Lentini il 17/08/1988 al n.1013V (All.13), con il quale veniva compresa la dotazione di acqua irrigua pari a giorni tre e mezzo per turno mensile da edursi dalla sorgiva denominata "Longo".





**III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore**

La particella 153 del foglio 28 del Comune di Carlentini risulta di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza del contratto condizionato di mutuo per acquisto e miglioramento di terreni ai sensi della legge nazionale 05/07/1928 n.1760, redatto in data 07/02/1990 dal Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 62054, Raccolta n. 20753, registrato a Siracusa il 26/02/1990 al n. 715V (All.4).

La particella 155 del foglio 28 del Comune di Carlentini risulta di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza dell'atto di vendita redatto in data 03/03/1982 dal Dott. Gaetano Petralia, Notaio in Siracusa, Repertorio n.97749, Raccolta n.11151, registrato a Lentini il 15/03/1982 al n.533 vol.217 (All.11).

Le particelle 156 e 237 del foglio di mappa 28 del Comune di Carlentini risultano di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza dell'atto di compravendita redatto in data 05/08/1988 dal Dott. Domenico Incontro, Notaio in Francofonte, Repertorio n.38947, Raccolta n.5589, registrato a Lentini il 17/08/1988 al n.1013V (All.13).

La particella 236 del foglio di mappa 28 del Comune di Carlentini risulta di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e della Sig.ra *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, coniugi in regime di comunione legale, in forza dell'atto di compravendita redatto in data 09/03/1992 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n.16979, Raccolta n.9878, registrato a Lentini il 13/03/1992 al n.490V (All.12).

Le particelle 44, 46, 47, 15, 13, 191, 321 del foglio di mappa 7 del Comune di Augusta, risultano di proprietà del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e della Sig.ra *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, coniugi in regime di comunione legale, in forza dell'atto di compravendita redatto in data 09/03/1992 dal Dott. Carmelo Leone, Notaio in Lentini, Repertorio n.16979, Raccolta n.9878, registrato a Lentini il 13/03/1992 al n.490V (All.12)

Dai sopralluoghi effettuati non vi risulta presenza di terzi, tuttavia da apposite ricerche e seguente dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (All.5), per le particelle oggetto di pignoramento esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.





***IV) 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***

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, né vincoli connessi al carattere storico-artistico o diritti demaniali.

In relazione ai Certificati di Destinazione Urbanistica richiesti dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Carlentini (All.7) ed Augusta (All.14) è emerso che le particelle 153, 155, 156, 236, 237 del foglio 28 del Comune di Carlentini, ai sensi del D.A. n.540 del 20/10/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – sono gravate da vincolo di tutela, così come porzione delle particelle 46 e 191 del foglio 7 del comune di Augusta, sono soggette al livello 1 delle aree di tutela e porzione delle particelle 44, 47 e 46 sono soggette al livello 3 delle aree di tutela del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del 16/03/2018.

***V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente***

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

**Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586**

**c.p.c.:**

**• iscrizioni di ipoteche:**

- 1) ipoteca volontaria n.00300/02815 del 16/02/1990 a garanzia di mutuo del 07/02/1990, a rogito del Notaio Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, rep.2815, a favore del Banco





- di Sicilia SPA, Credito Agrario e Peschereccio, contro omissis; rinnovata il 03/02/2010 ai nn. 301 rp. e 2045 anche contro omissis ;
- 2) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/10/1993, Tribunale di Siracusa, a favore di Cassa San Giacomo – Caltagirone, contro omissis, omissis, omissis; rinnovata il 28/10/2013 ai nn.1692 rp. e 15711 rg. anche contro omissis, omissis e omissis;
- 3) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/02/1994, Tribunale di Siracusa, rep.259; rinnovata il 18/02/2014 ai nn.201 rp. e 2091 rg., a favore di Banco di Sicilia Spa – Palermo, contro omissis, omissis
- **trascrizioni di pignoramenti:**
    - 1) verbale di pignoramento immobiliare del 21/05/1994 n.06326/08230, Tribunale di Siracusa; rinnovato il 19/05/2014 ai nn.5623 rp. e 7458 rg. e rettifica del 31/05/2007 ai nn.8665 rp. e 13578 rg. a favore di Banco di Sicilia Spa - Palermo, contro omissis, omissis

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: assenti
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

*VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica*

Richiesti i certificati di destinazione urbanistica (All.7 e All.14) è emerso che le particelle

Pagina 38 di 65





formanti il lotto C del Comune di Carlentini ricadono in zona “E Verde Agricolo”, quelle del Comune di Augusta, ricadono in zona “E/1 – Denominazione Agricolo”.

Le particelle ricadenti al foglio 7 del Comune di Augusta n.13, 44, 46 e 47, sono soggette alla fascia di rispetto dai fiumi e canali torrentizi ed in particolare dal Fiume/Torrente “Rio di Carlentini”, la n.191 è soggetta alla fascia di rispetto dai fiumi e canali torrentizi ed in particolare dal Fiume/Torrente “Rio di Agnone”. Oltre ai vincoli di tutela del Piano Paesistico già menzionati precedentemente.

Il fabbricato di particella 237 del foglio 28 del Comune di Carlentini è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 come risultante su atto di compravendita redatto in data 05/08/1988 dal Dott. Domenico Incontro, Notaio in Francofonte, Repertorio n.38947, Raccolta n.5589, registrato a Lentini il 17/08/1988 al n.1013V (All.13)

***VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia***

Non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie da sanare.

***VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità***

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica né è possibile predisporla poiché la particella 237 del foglio 28 del Comune di Carlentini, catastalmente risulta un agrumeto.

***IX) Valutazione del bene***

Per la stima dei terreni che costituiscono il lotto C, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad





immobili situati nella stessa zona;

- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale, per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto C è la seguente:

- pascolo: ha 2,2108
- agrumeto terrazzato: ha 3,8432
- seminativo irriguo: ha 0,5059

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:

- pascolo: €/ha 3.000,00
- agrumeto terrazzato €/ha 35.000,00
- seminativo irriguo €/ha 18.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Pascolo	2,2108	3000,00	€ 6.632,40
Agrumeto terrazzato	3,8432	35000,00	€ 134.512,00
Seminativo irriguo	0,5059	18000,00	€ 9.106,20
<b>Totale</b>			<b>€ 150.250,60</b>





Per la **stima del fabbricato di particella 237**, poiché non vi è un mercato tale da consentire di effettuare una stima per comparazione diretta, si è scelto di adottare il procedimento di stima del coast approach, che consente di stimare il valore di un immobile, secondo il principio di sostituzione, determinando il suo costo di riproduzione o ricostruzione a nuovo e deprezzandolo sulla base della sua vetustà, tenendo conto dell'età, dello stato di usura e di manutenzione del bene stesso, delle sue rifiniture ed impianti.

L'impiego del metodo del coast approach è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per gli immobili oggetto della presente valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliari nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto di mercato (market comparison approach).

In base a quanto premesso si procede alla stima del fabbricato





<b>Valore area di sedime (a)</b>	Superficie lotto (m <sup>2</sup> )	53
	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	1
	Valore area di sedime (€)	53,00

Tipologia immobiliare	Descrizione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Costo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Costo (€)
	Fabbricato	53	700	37.100,00

<b>Totale costo di costruzione a nuovo (b)</b>	Di cui	%	€	37.100,00
	Impianti	5	1.855,00	
	Opere murarie	90	33.390,00	
	Rifiniture	5	1.855,00	

<b>Oneri per costruzione ed urbanizzazione (c)</b>	% del costo di costruzione	7	2.597,00
--	----------------------------	---	----------

<b>Spese tecniche (d)</b>	% del costo di costruzione	8	2.968,00
---------------------------	----------------------------	---	----------

<b>Profitto del promotore (e)</b>	% del costo di costruzione	8	2.968,00
-----------------------------------	----------------------------	---	----------

<b>VALORE a nuovo (f)</b>	(a+b+c+d+e)	45.686,00
---------------------------	-------------	-----------

<b>DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE</b>	<b>Categoria di lavoro: IMPIANTI (g)</b>	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	1.855,00
	n = Vita economica (anni)	30
	t = Vetustà media (anni)	30
	<b>Risultato (€) = C x (t/n)</b>	1.855,00
	<b>Categoria di lavoro: OPERE MURARIE (h)</b>	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	33.390,00
	n = Vita economica (anni)	75
	t = Vetustà media (anni)	55
	<b>Risultato (€) = C x (t/n)</b>	24.486,00
	<b>Categorie di lavoro: RIFINITURE (i)</b>	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	1.855,00
n = Vita economica (anni)	30	
t = Vetustà media (anni)	30	
<b>Risultato (€) = C x (t/n)</b>	1.855,00	
<b>VALORE STIMATO</b>	Valore a nuovo (€) (f)	45.686,00
	Totale deprezzamenti (€) (g+h+i)	28.196,00
	<b>VALORE FINALE (€) (f-(g+h+i))</b>	17.490,00





---

Il valore totale del lotto C è pertanto pari a € 150.250,60 + € 17.490,00 = € 167.740,60

Si ritiene di apportare una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene, pari al 5%, considerando che non si è avuto modo di avere un accesso completo al fabbricato, a cui occorre anche decurtare circa € 2.500,00 per accatastamento tra oneri professionali e diritti.

Il più probabile valore di mercato del lotto C sarà pertanto € 167.740,60 - 5% - € 2.500,00 = € 156.853,57 (eurocentocinquantaseimilaottocentocinquantatre/57) cifra che può essere arrotondata ad € **155.00,00 (eurocentocinquantacinquemila/00)**.

Come già specificato, tutti gli atti di locazione, comodato o affitto sono registrati in epoca successiva all'iscrizione di ipoteca e del pignoramento, pertanto inopponibili.

***X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota***

Non vi è quota indivisa, in quanto le particelle del lotto C o sono di proprietà del Sig. *omissis* per acquisto fattone come bene personale destinato all'esercizio della propria professione, ai sensi dell'art. 179 c.c., o sono di proprietà del Sig. *omissis* in *omissis* dei beni con la Sig.ra *omissis*, anch'essa debitrice eseguita, o sono di entrambi i debitori eseguiti.

***XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato***

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

**LOTTO D - Punto 4**

***I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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***

Il lotto D ricade nel Comune di Augusta. Vi si accede percorrendo la Strada Statale 114 per poi immettersi su Strada Provinciale 57.





---

Si estende per una superficie catastale totale, pari ad ettari 0,3300, identificato catastalmente come specificato nel paragrafo 3.III (pag. 13)

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37,2757014 N

longitudine 15,0733427 E.

**II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il lotto è costituito per intero da terreno assimilabile a pascolo, non coltivato, con zone rocciose.

In forza dell'atto di compravendita redatto dal Dott. Francesco Grasso in data 21/01/1977 (All.15) si evidenzia che la parte compratrice potrà prelevare acqua per uso irriguo-domestico dalla rete idrica principale di distribuzione che verrà realizzata dalla parte venditrice attraverso l'intero fondo; altresì la parte compratrice si assume l'obbligo di non scavare pozzi di qualsiasi specie nel terreno acquistato.

Dal sopralluogo effettuato emerge comunque che il terreno non è irriguo.

**III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore**

Le particelle formanti il lotto D, risultano di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza del contratto di compravendita, redatto in data 21/01/1977 dal Dott. Francesco Grasso, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 47934, Raccolta n. 10906, registrato a Siracusa il 08/02/1977 al n. 816 (All.15).

Dai sopralluoghi effettuati non vi risulta presenza di terzi, tuttavia da apposite ricerche e seguente dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, per le particelle oggetto di pignoramento esistono contratti di locazione, affitto e comodato (All.5), tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.





***IV) 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***

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, né vincoli connessi al carattere storico-artistico o diritti demaniali.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta (All.14) è emerso che le particelle del lotto D, sono soggette in Area di tutela – Livello 1, del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, ai sensi del D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del 16/03/2018.

***V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente***

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche:**

- 1) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/10/1993, Tribunale di Siracusa, a favore di Cassa San Giacomo – Caltagirone, contro *omissis*, *omissis*, *omissis*; rinnovata il 28/10/2013 ai nn.1692 rp. e 15711 rg. anche contro *omissis*, *omissis* e *omissis*;
- 2) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/02/1994, Tribunale di Siracusa, rep.259; rinnovata il 18/02/2014 ai nn.201 rp. e 2091 rg., a favore di Banco di Sicilia Spa – Palermo, contro *omissis*, *omissis*

• **trascrizioni di pignoramenti:**





- 1) verbale di pignoramento immobiliare del 21/05/1994 n.06326/08230, Tribunale di Siracusa; rinnovato il 19/05/2014 ai nn.5623 rp. e 7458 rg. e rettifica del 31/05/2007 ai nn.8665 rp. e 13578 rg. a favore di Banco di Sicilia Spa - Palermo, contro *omissis*, *omissis*

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: assenti
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

*VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica*

Richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Augusta (All.14) è emerso che le particelle formanti il lotto D ricadono in zona territoriale omogenea “E/1 – Denominazione Agricolo”.

Il lotto, oltre a ricadere nelle aree di tutela del Piano Paesistico già citato, è soggetto alla fascia di rispetto dai fiumi e canali torrentizi ed in particolare dal Fiume/Vallone “S. Calogero”, nonché alla fascia di rispetto stradale (S.P.), disciplinata dall'art.26 (art. 16 Cod. Str.) fasce di rispetto fuori dai centri abitati.

Il lotto è costituito esclusivamente da terreno, dunque non vi sono regolarità urbanistiche da accertare.





---

***VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia***

Essendo il lotto D costituito da solo terreno, non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie da sanare.

***VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità***

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica trattandosi di terreno sprovvisto di fabbricati.

***IX) Valutazione del bene***

Per la stima del lotto D costituito esclusivamente da terreno, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

- prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale, per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto D è la seguente:

- pascolo: ha 0,3300

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:





– pascolo: €/ha 3.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Pascolo	0,3300	3000,00	€ 990,00
<b><i>Totale</i></b>			<b>€ 990,00</b>

Si ritiene di non apportare riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Il più probabile valore di mercato del lotto D sarà pertanto € 990,00 (euronovecentonovanta/00) cifra che può essere arrotondata ad **€ 950,00 (euronovecentocinquanta/00)**.

Come già specificato, tutti gli atti di locazione, comodato o affitto sono registrati in epoca successiva all'iscrizione di ipoteca e del pignoramento, pertanto inopponibili.

***X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota***

Non vi è quota indivisa. Le particelle del lotto D da atto di compravendita risultano di proprietà del Sig. *omissis* ; su tale atto tuttavia non si evince se all'epoca dell'acquisto il Sig. *omissis* fosse già spostato ed in comunione legale dei beni con la Sig.ra *Bomissis* , che comunque ai fini della presente procedura esecutiva risulta anch'essa debitrice esecutata.

***XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato***

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.





## **LOTTO E - Punto 4**

**I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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**

Il lotto E ricade nel Comune di Augusta. Vi si accede percorrendo la Strada Statale 114 per poi immettersi su Strada Provinciale 57 ed infine percorre la Via della Scogliera.

Si estende per una superficie catastale totale, pari ad ettari 5,8926, identificato catastalmente come specificato nel paragrafo 3.III (pag. 13)

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37,2944031 N

longitudine 15,1348165 E.

### **II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni**

Il lotto è costituito per intero da terreno assimilabile a pascolo, non coltivato, con porzioni non facilmente accessibili.

### **III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore**

Le particelle formanti il lotto E, risultano di proprietà per intero del Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e della Sig.ra *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza dell'atto di divisione redatto in data 03/02/2005, dal Dott. Giuseppe Seminara, Notaio in Catania, Repertorio n. 82.432, Raccolta n. 7.605, registrato al n. 320/1V (All.16), ad eccezione delle particella 2238 che risulta di proprietà per 2/3 dei Sig.ri *omissis* e *omissis*, in forza del già citato atto di divisione.

Dai sopralluoghi effettuati non vi risulta presenza di terzi, tuttavia da apposite ricerche e seguente dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, per le particelle oggetto di pignoramento esistono contratti di locazione, affitto e comodato (All.5), tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.





***IV) 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***

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, né vincoli connessi al carattere storico-artistico o diritti demaniali.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesti dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comuni di Augusta (All.14) è emerso che le particelle del lotto E, sono soggette in Area di tutela – Livello 1, del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, ai sensi del D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del 16/03/2018.

***V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente***

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche:**

- 1) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19/10/1993, Tribunale di Siracusa, a favore di Cassa San Giacomo – Caltagirone, contro *omissis*, *omissis*, *omissis*; rinnovata il 28/10/2013 ai nn.1692 rp. e 15711 rg. anche contro *omissis*, *omissis* e *omissis*;
- 2) ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/02/1994, Tribunale di Siracusa, rep.259; rinnovata il 18/02/2014 ai nn.201 rp. e 2091 rg., a favore di Banco di Sicilia Spa – Palermo, contro *omissis*, *omissis*

• **trascrizioni di pignoramenti:**





- 1) verbale di pignoramento immobiliare del 21/05/1994 n.06326/08230, Tribunale di Siracusa; rinnovato il 19/05/2014 ai nn.5623 rp. e 7458 rg. e rettifica del 31/05/2007 ai nn.8665 rp. e 13578 rg. a favore di Banco di Sicilia Spa - Palermo, contro *omissis*, *omissis*

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: assenti
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

***VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica***

Richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Augusta (All.14) è emerso che le particelle 2121, 17, 2252, 2237, 2224, 2230 e 2232 (per il 35 % circa) formanti il lotto E ricadono in “zona territoriale omogenea ET/1 – Agricole preferenziali per la ricettività turistica”, mentre le particelle 2238 e 2232 (per il 65% circa), ricadono in “zona omogenea E – sottozona ET/2 – Agricole preferenziali per la ricettività turistica”.

Il lotto è costituito esclusivamente da terreno, dunque non vi sono regolarità urbanistiche da accertare.

***VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia***

Essendo il lotto E costituito da solo terreno, non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie da

Pagina 51 di 65





sanare.

***VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità***

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica trattandosi di terreno sprovvisto di fabbricati.

***IX) Valutazione del bene***

Per la stima del lotto E costituito esclusivamente da terreno, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

- prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale, per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto E è la seguente:

- pascolo: ha 5,8926

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:

- pascolo: €/ha 4.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:





Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Pascolo	5,8926	4000,00	€ 23.570,40
<b>Totale</b>			<b>€ 23.570,40</b>

Si ritiene di non apportare riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Il più probabile valore di mercato del lotto E sarà pertanto € 23.570,40 (euroventitremilacinquecentosettanta/40) cifra che può essere arrotondata ad € **23.000,00 (euroventimila/00)**.

Come già specificato, tutti gli atti di locazione, comodato o affitto sono registrati in epoca successiva all'iscrizione di ipoteca e del pignoramento, pertanto inopponibili.

**X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota**

Vi è quota indivisa esclusivamente per la particella 2238, che è di proprietà dei debitori eseguiti per i 2/3.

Tale particella ha una superficie di 0,0468 ettari che per il valore unitario di €/ha 4.000,00, assume un valore pari ad ha  $0,0468 \times \text{€/ha } 4.000 = \text{€ } 187,20$ .

Il più probabile valore di mercato della sola quota di proprietà dei debitori eseguiti è pertanto pari ad:  $\text{€ } 187,20 \times 2/3 = \text{€ } 124,80$  (eurocentoventiquattro/80), cifra che può essere approssimata ad € 120,00 (eurocentoventi/00).

**XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato**

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.





## Conclusioni

**Punto 1:** controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

**Punto 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*

Le operazioni peritali sono iniziate il 14/01/2020 alle ore 9:30 nei pressi dell'hotel Borgo Nocchiara, per poi spostarsi sui luoghi oggetto di stima. Sono proseguite il 27/01/2020 ed il 29/06/2020

**Punto 3 I):** *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Il compendio pignorato è composto da terreni e fabbricati rurali siti nei Comune di Carlentini ed Augusta, il tutto per una superficie catastale pari ad 39,3238 ettari.

**Punto 3 II)** *Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.*

Gli identificativi catastali non corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare.

**Punto 3 III):** *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.*

E' apparso opportuno formare cinque lotti di vendita, per i quali non è necessario alcun frazionamento.

## LOTTO A

**Punto 4 I)** *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della*





*tipologia di ciascuno 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 coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto A si trova nel comune di Carlentini, ha una superficie catastale di ettari 16,1904. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37,281980 N - longitudine 15,040347 E.

***Punto 4 II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.***

È costituito da un seminativo e da 3 fabbricati in aderenza tra loro.

***Punto 4 III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.***

Le particelle pignorate sono di proprietà per intero del debitore esecutato *omissis*. Esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento

***Punto 4 IV) 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.***

La particella 122 è stata oggetto di servitù urbanistica “non aedificanti”.

***Punto 4 V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

***Punto 4 VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di***





---

*destinazione urbanistica.*

I capannoni prefabbricati realizzati in adiacenza, sono stati realizzati in difformità alla Concessione Edilizia n.03/EDI del 23/01/2013.

***Punto 4 VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.***

Data l'estensione del fondo, dato il regolamento edilizio in vigore all'epoca dell'abuso ed al momento della stima, si ritiene che i fabbricati possano essere sanati ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, ma non la tettoia realizzata anch'essa in aderenza ai fabbricati.

***Punto 4 VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.***

Non è esiste alcuna certificato di prestazione energetica, in considerazione anche del fatto che non c'è accatastamento dei fabbricati che comunque sono non residenziali e privi di impianto di climatizzazione.

***Punto 4 IX) Valutazione del bene.***

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto dei costi per la demolizione della tettoia, e per sanare i fabbricati è € 348.939,50 cifra che può essere approssimata ad € **340.000,00 (eurotrecentoquarantamila/00).**

***Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.***

Non vi è quota indivisa.

***Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.***

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.





## LOTTO B

**Punto 4 I)** *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto B ricade nel Comune di Carlentini, ha una superficie catastale di ettari 10,3456. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37,2791685 N, longitudine 15,0466423 E.

**Punto 4 II)** *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Il lotto è costituito per intero da terreni assimilabili a pascolo, a tratti impervi.

**Punto 4 III)** *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Il terreno risulta di proprietà intero del debitore esecutato *omissis*. Esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.

**Punto 4 IV)** *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.*

Porzioni del lotto sono gravate da vincolo di tutela ai sensi del D.A. n.540 del 20/10/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17.

**Punto 4 V)** *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati





---

mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

**Punto 4 VI)** *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Non vi sono fabbricati.

**Punto 4 VII)** *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

Non vi sono irregolarità urbanistiche od edilizie, trattandosi di terreno agricolo

**Punto 4 VIII)** *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.*

Non vi è necessità di attestazione di certificazione o di prestazione energetica, trattandosi esclusivamente di terreno.

**Punto 4 IX)** *Valutazione del bene.*

Il più probabile valore di mercato del lotto B è € 31.036,80 (euro trentunomilatrentasei/80) cifra che può essere arrotondata ad € **31.000,00 (euro trentunomila/00)**.

**Punto 4 X)** *Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.*

Non vi è quota indivisa

**Punto 4 XI)** *Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

## **LOTTO C**





**Punto 4 I)** *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto C ricade nel Comune di Carlentini ed Augusta, ha una superficie catastale di ettari 6,5652. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37,278344 N, longitudine 15,0469823 E.

**Punto 4 II)** *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Il lotto è costituito da agrumeti a limone femminello terrazzato, seminativo e terreno assimilabile a pascolo. Vi è presenza di un fabbricato.

**Punto 4 III)** *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Il lotto risulta in parte di proprietà per intero del solo debitore esecutato *omissis*, una parte di proprietà per intero dei due debitori esecutati *omissis* e *omissis*. Esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.

**Punto 4 IV)** *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.*

Porzioni del lotto ricadenti nel Comune di Carlentini sono gravate da vincolo di tutela ai sensi del D.A. n.540 del 20/10/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17; porzioni del lotto ricadenti nel Comune di Augusta sono soggette al livello 1 delle aree di tutela ed al livello 3 delle aree di tutela del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del 16/03/2018.





**Punto 4 V)** *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

**Punto 4 VI)** *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

**Punto 4 VII)** *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

Non vi sono irregolarità urbanistiche od edilizie da sanare.

**Punto 4 VIII)** *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.*

Non vi è necessità di attestazione di certificazione o di prestazione energetica, né è possibile predisporla il fabbricato catastalmente risulta un agrumeto.

**Punto 4 IX)** *Valutazione del bene.*

Il più probabile valore di mercato del lotto C è € 156.853,57 (eurocentocinquantaseimilaottococinquantatre/57) cifra che può essere arrotondata ad € **155.00,00 (eurocentocinquantacinquemila/00).**

**Punto 4 X)** *Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.*

Non vi è quota indivisa

**Punto 4 XI)** *Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di*





*superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

## **LOTTO D**

**Punto 4 I)** *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto D ricade nel Comune di Augusta, ha una superficie catastale di ettari 0,3300. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37,2757014 N, longitudine 15,0733427 E.

**Punto 4 II)** *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Il lotto è costituito da terreno assimilabile a pascolo.

**Punto 4 III)** *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Il lotto risulta di proprietà per intero del solo debitore esecutato *omissis*. Esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.

**Punto 4 IV)** *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.*

Le particelle del lotto sono soggette al livello 1 delle aree di tutela del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del





16/03/2018.

**Punto 4 V)** *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

**Punto 4 VI)** *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Trattandosi di terreno, non vi sono regolarità urbanistiche da accertare.

**Punto 4 VII)** *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

Non vi sono irregolarità urbanistiche od edilizie da sanare.

**Punto 4 VIII)** *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.*

Non vi è necessità di attestazione di certificazione o di prestazione energetica, trattandosi di terreno.

**Punto 4 IX)** *Valutazione del bene.*

Il più probabile valore di mercato del lotto D è € 990,00 (euronovecentonovanta/00) cifra che può essere arrotondata ad **€ 950,00 (euronovecentocinquanta/00)**.

**Punto 4 X)** *Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.*

Non vi è quota indivisa





**Punto 4 XI)** *Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

## **LOTTO E**

**Punto 4 I)** *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto E ricade nel Comune di Augusta, ha una superficie catastale di ettari 5,8926. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37,2944031 N, longitudine 15,1348165 E.

**Punto 4 II)** *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Il lotto è costituito da terreno assimilabile a pascolo.

**Punto 4 III)** *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Il lotto risulta di proprietà per intero dei due debitori eseguiti *omissis* e *omissis*. Solamente la particella 2238 è di proprietà per i 2/3 dei due debitori eseguiti. Esistono contratti di locazione, affitto e comodato, tutti registrati in data successiva al pignoramento e pertanto inopponibili.

**Punto 4 IV)** *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.*

Le particelle del lotto sono soggette al livello 1 delle aree di tutela del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del





16/03/2018.

**Punto 4 V)** *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

**Punto 4 VI)** *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Trattandosi di terreno, non vi sono regolarità urbanistiche da accertare.

**Punto 4 VII)** *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

Non vi sono irregolarità urbanistiche od edilizie da sanare.

**Punto 4 VIII)** *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.*

Non vi è necessità di attestazione di certificazione o di prestazione energetica, trattandosi di terreno.

**Punto 4 IX)** *Valutazione del bene.*

Il più probabile valore di mercato del lotto E è € 23.570,40 (euroventitremilacinquecentosettanta/40) cifra che può essere arrotondata ad € **23.000,00 (euroventitremila/00).**

**Punto 4 X)** *Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.*

Vi è quota indivisa esclusivamente per la particella 2238, che è di proprietà dei debitori eseguiti





per i 2/3. Il più probabile valore di mercato della sola quota di proprietà dei debitore esecutati è € 124,80 (eurocentoventiquattro/80), cifra che può essere approssimata ad € 120,00 (eurocentoventi/00).

**Punto 4 XI)** *Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

### **Note conclusive**

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.65 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Siracusa, 27/06/2022

L'esperto nominato  
Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

