

**TRIBUNALE DI SIRACUSA****Sezione II - Esecuzioni immobiliari****Procedura n. 26/2022 R.G.****LEVITICUS SPV SRL contro** [REDACTED]**RELAZIONE INTEGRATIVA****Premessa**

Con provvedimento dell'11/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione disponeva il richiamo del sottoscritto esperto affinché *“proceda alla stima delle particelle 150 e 159 del foglio 141 considerando i costi di regolarizzazione catastale; indichi il valore locativo degli immobili pignorati come indicato in motivazione”*.

Esaminati gli atti ed effettuati i necessari accertamenti, il sottoscritto espone quanto segue.

**Accertamenti relativi alle particelle 150 e 159 del foglio 141**

Preliminarmente si conferma che, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, le particelle 150 e 159 del foglio 141, descritte quali unità collabenti, sono censite solo al catasto terreni e non al catasto fabbricati, come precisato anche a pag. 2 della relazione notarile (all. 1-2).

Si tratta di terreni isolati, non confinanti con quelli oggetto di pignoramento, e più precisamente:

- la particella 150, agrumeto di mq 1.331, attualmente in testa a [REDACTED], costituisce di fatto una stradella di accesso e parte della corte di tre fabbricati rurali distinti dalle p.lle 2, 151 e 272 del foglio 141 (all. 3), intestati a [REDACTED];
- la particella 159, agrumeto di mq 510, attualmente in testa a [REDACTED], risulta attualmente accorpata alla p.lla 131 del foglio 141, in testa a [REDACTED], e costituisce parte di un più ampio lotto recintato ed edificato (all. 4).

Diversamente da quanto indicato nella relazione notarile si evidenzia inoltre:

- che alla data di trascrizione del pignoramento (08/03/2022) detti terreni non appartenevano all'esecutato [REDACTED] ma, relativamente alla p.lla 150, per la quota di 2/3 a [REDACTED], in forza degli atti di compravendita del 01/12/2016 e 23/12/2016, e per la quota di 1/3 a [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 14/03/2018, come rilevabile dalle ispezioni ipotecarie allegate (all 5-6-7-8); la p.lla 159 apparteneva invece a [REDACTED] in forza dell'atto del 14/11/1984, rogato dal Notaio Filippo Immè (all. 1).
- che l'atto di compravendita del 24/11/2020, indicato nella relazione notarile quale titolo di provenienza, non ricomprende le p.lle 150 e 159 del foglio 141 (all. 9).

Si ritiene pertanto di non dover procedere alla stima dei suddetti immobili e che occorrerà procedere alla rettifica del pignoramento.

**Valore locativo degli immobili pignorati**

Relativamente al lotto 1, *terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 56.915 mq, nel catasto terreni al fg. 141 p.lle 42, 38, 39, 40, 59, 70, 90 e 93, con annessi fabbricati parzialmente censiti al fg. 141 p.lla 250 sub 2, 3 e 4 e p.lla 273*, considerata la diversa natura dei beni, il tipo di colture impiantate sui terreni ed il loro stato, la consistenza e le condizioni di manutenzione dei fabbricati ed accertato l'attuale andamento del mercato delle locazioni mediante opportune indagini, si è del parere che il più probabile valore locativo annuo dell'intero lotto possa individuarsi in € 12.300,00.

Relativamente al lotto 2, *villino con terreno di pertinenza di 1.566 mq sita in Siracusa, via Lido Sacramento n. 106, nel catasto fabbricati al foglio 122 particella 361 subalterno 3*, il valore locativo annuo era stato già indicato nella relazione di stima del 19/11/2022 in € 12.000,00.

Relativamente al lotto 3, *terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 9.304 mq, nel catasto terreni al fg. 143, p.lle 1, 3, 4, 57 e 59*, con considerazioni analoghe a quelle riportate per il lotto 1, è possibile individuare il più probabile valore locativo annuo in € 1.500,00.

Siracusa, 13 novembre 2023



Dott. Ing. Concetto Capodicasa