

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: n°315/2023 R.G.Es.

Omissis

contro

Omissis

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Alessia Romeo**

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**



Tribunale Civile di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa
Alessia Romeo;

in data 31 gennaio 2024 il sottoscritto Ing. Giovanni Riscica, con Studio Tecnico in Siracusa al Ronco II a Viale Zecchino n°27, veniva nominato dalla S.V. C.T.U. nel procedimento n°315/2024 R.G.Es. promosso da **Omissis** contro **Omissis**, al fine di redigere una perizia di stima relativamente agli immobili pignorati a quest'ultimo, dovendomi scrupolosamente attenere a quanto riportato nel "*Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita*". In data 13 febbraio 2024 il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

Individuazione lotti

Gli immobili pignorati, di proprietà del Sig. **Omissis**, sono 3 particelle di terreno di estensione complessiva di ettari 5, are 2 e centiare 20 (50.220 mq), con adiacente fabbricato rurale diruto della superficie di are 1 e centiare 50 (150 mq), che rappresenta una particella a parte, il tutto sito nel territorio del Comune di Noto (SR) in C.da Lenzevacche (*vedasi all. 3 – Estratto di mappa catastale con evidenziazione particelle*) e pertanto, considerando che i suddetti immobili costituiscono un unico appezzamento, si individua **un lotto**.

L'immobile pignorato

(Appezzamento di terreno con fabbricato rurale diruto, sito a Noto in C.da Lenzevacche)

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Terreno con fabbricato rurale diruto sito a Noto (SR) in C.da Lenzevacche

Coordinate G.P.S.: 36° 55' 51,881" N – 15° 02' 35,757" E

Dati catastali: Comune di Noto - Foglio 183, P.lle 22, 23, 27 e 36 (*vedasi all. 4 – Visure storiche*)



catastali). Le particelle dalle quali è composto l'appezzamento di terreno pignorato, risultano censite presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Siracusa, in testa alla ditta **Omissis**, così come di seguito riportato:

| Comune di Noto | | C.da Lenzevacche | | |
|------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Catasto Terreni | Partita: 45996 | Foglio: 183 | Particella: 22 | - |
| Qualità: Seminativo arborato | Classe: 4 | Consist.: 39.950 mq | R.dom.: €134,11 | R.agr.: €41,26 |

| Comune di Noto | | C.da Lenzevacche | | |
|----------------------------|------------|------------------|----------------|-----------|
| Catasto Terreni | Partita: - | Foglio: 183 | Particella: 23 | - |
| Qualità: Fabbricato diruto | Classe: - | Consist.: 150 mq | R.dom.: - | R.agr.: - |

| Comune di Noto | | C.da Lenzevacche | | |
|---------------------------|----------------|--------------------|----------------|---------------|
| Catasto Terreni | Partita: 45996 | Foglio: 183 | Particella: 27 | - |
| Qualità: Pascolo arborato | Classe: U | Consist.: 7.000 mq | R.dom.: €23,50 | R.agr.: €7,23 |

| Comune di Noto | | C.da Lenzevacche | | |
|--------------------|----------------|--------------------|----------------|---------------|
| Catasto Terreni | Partita: 45996 | Foglio: 183 | Particella: 36 | - |
| Qualità: Carrubeto | Classe: 2 | Consist.: 3.270 mq | R.dom.: €21,95 | R.agr.: €9,29 |

DESCRIZIONE SINTETICA: Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare composto da tre particelle, avente complessivamente una superficie di circa 50.220 mq che inoltre presenta un fabbricato rurale diruto di circa 150 mq. Esso si trova nel territorio del Comune di Noto (SR) in C.da Lenzevacche e confina a nord con la Strada vicinale Perara Lenzevacche, a sud con la P.Illa 26 del Foglio 183 appartenente anch'essa all'esecutato ma non oggetto di pignoramento, così come le P.Ille 21, 34, 35 e 43 del Foglio 183 e la P.Illa 24 del Foglio 205 con le quali confina ad ovest, mentre ad est confina con la P.Illa 1 del Foglio 206 appartenente



ai Sigg. **Omissis** e con le P.lle 213 e 214 di proprietà dei Sigg. **Omissis**.

Il suddetto appezzamento di terreno si raggiunge percorrendo a partire da Noto la S.S. 287 che conduce a Palazzolo Acreide per poi imboccare a sinistra la Strada vicinale Perara Lenzevacche che troviamo dopo aver percorso la suddetta Strada Statale per ulteriori 700 m dopo aver attraversato l'antico Viadotto Santa Chiara con il vicino sito del "vecchio mulino ad acqua". A questo punto bisognerà percorrere per poco più di 4 km la suddetta Strada vicinale che si presenta in parte asfaltata, in parte sterrata e nell'ultimo tratto molto accidentata.

L'appezzamento di terreno che non si presenta recintato a meno di un muro a secco semi diroccato, alto mediamente un metro, localizzato lungo il confine con la Strada vicinale Perara Lenzevacche, si presenta in parte roccioso e degradante in direzione sud-ovest ovvero verso la gola nella quale scorre il torrente Perara o Ferraro. In esso troviamo prevalentemente diversi ulivi per lo più selvatici, i cosiddetti olivastri, alcuni alberi di carrubo e parecchia vegetazione spontanea. Il fabbricato rurale diruto, avente una superficie lorda di 150 mq, per quanto si può riscontrare soprattutto da un paio di foto aeree (vedasi all. 5), appare con una spessa struttura in muratura di pietrame, nonché composto principalmente da due grandi ambienti privi di copertura. Esso si trova in una zona alta dell'appezzamento, situata ad est, nella quale è presente una fitta vegetazione che lo circonda completamente rendendolo difficilmente raggiungibile.

QUESITO II

STATO DI POSSESSO: All'atto del sopralluogo l'appezzamento di terreno si presentava non occupato da terzi e pertanto nella piena disponibilità dell'esecutato.

QUESITO III

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: L'appezzamento di terreno pignorato ricade in **Zona E – Agricola**, gravata dal **Vincolo Idrogeologico** in virtù del quale si applica la normativa di cui alla legge 3917/1811 e al R.D. 3267/1923 e successive modifiche. L'area di cui



alle P.lle 22, 23 e 36 e parte della 27 è soggetta al D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. c) - aree di cui all'art. 136 sottoposte a tutela del Piano Paesaggistico. L'altra parte della P.lla 27 è soggetta invece al D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b) – aree di cui all'art. 142 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m – comma 1 lett. c)). L'area relativa alle P.lle 22 e 27 ricadono in parte anche nell'ambito dei territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento – comma 1 lett. g). Inoltre l'intero appezzamento di terreno ricade nelle “**Aree con livello di tutela 2 – 3 – Art. 20 N.d.A.**” (vedasi all. 6 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*).

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 08/05/2024 conferma quanto riportato nella Relazione di Visura Ipotecaria ex art. 567 c.p.c. in atti redatta dal Dott. Francesco Di Filippo, Notaio in Siracusa, in data 16/01/2024 e precisamente:

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del Tribunale di Siracusa del **Omissis**, Rep. n. **Omissis**, trascritto nei registri immobiliari di Siracusa in data **Omissis** ai numeri **Omissis** a favore di **Omissis** e contro **Omissis**.

altre informazioni per l'acquirente:

- Gli immobili pignorati sono pervenuti al Sig. **Omissis**, in parte in virtù di successione legittima di **Omissis** (Den. n. **Omissis**, Vol. n. **Omissis**), trascritta il **Omissis** ai numeri **Omissis** e relativa accettazione tacita di eredità trascritta il **Omissis** ai numeri **Omissis**, al quale erano pervenuti in virtù di Decreto di trasferimento del **Omissis**, trascritto il **Omissis** ai numeri **Omissis**; ed in parte in virtù di successione legittima di **Omissis** (Den. n. **Omissis**, Vol. n. **Omissis**),



trascritta il **Omissis** ai numeri **Omissis** e relativa accettazione tacita di eredità
trascritta il **Omissis** ai numeri **Omissis**, alla quale erano pervenuti per la succitata
successione di **Omissis** (vedasi all. 7 – *Atti di Provenienza - successioni legittime*).

QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
DELL'IMMOBILE: Gli immobili pignorati risultano essere conformi sia dal punto di vista
urbanistico che catastale.

QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE
DIFFORMITA': Non esistono abusi edilizi ne difformità da regolarizzare.

QUESITO VII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Non bisogna produrlo in quanto non
si tratta di un fabbricato.

QUESITO VIII

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita applicando a
ciascuna particella di terreno da cui è composto ed a quella che rappresenta il fabbricato rurale
diruto, il metodo "*Stima diretta per comparazione*" basato sul confronto del bene con altri
similari per giacitura, esposizione, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza di cui
siano noti i rispettivi valori di mercato, tenendo conto anche delle quotazioni
dell'Agenzia delle Entrate, dell'INEA o dell'OVA.

1) Terreno Foglio 183 P.IIa 22 – Seminativo arborato di Classe 4 (39.950 mq)

Valore di mercato: €ettaro 6.600,00 x ettari 3,9950 = €26.367,00

2) Terreno Foglio 183 P.IIa 23 – Fabbricato rurale diruto (150 mq)

Valore di mercato: €mq 110,00 x mq 150,00 = €16.500,00

3) Terreno Foglio 183 P.IIa 27 – Pascolo arborato di Classe U (7.000 mq)



Valore di mercato: €ettaro 4.000,00 x ettari 0,7000 = €2.800,00

4) Terreno Foglio 183 P.lla 36 – Carrubeto di Classe 2 (3.270 mq)

Valore di mercato: €ettaro 6.500,00 x ettari 0,3270 = €2.125,50

Pertanto, il valore di mercato dell'appezzamento di terreno con fabbricato diruto è dato dalla somma delle 4 superiori stime e precisamente:

$(€26.367,00 + €16.500,00 + €2.800,00 + €2.125,50) = €47.792,50$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€48.000,00 (diconsi Euro Quarantottomila/00)**

QUESTITI IX e X

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

CONCLUSIONI

Si riferisce all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari che il probabile valore venale *dell'appezzamento di terreno con fabbricato diruto, sito a Noto in C.da Lenzavacche* oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

Valutazione: **€48.000,00 (diconsi Euro Quarantottomila/00)**

Elenco degli allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Estratto di mappa catastale con evidenziazione particelle;
- 4) Visure storiche catastali;
- 5) Foto aeree;
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 7) Atti di provenienza (successioni legittime).



Dott. Ing. Giovanni Riscica
Ronco II a Viale Zecchino n°27
96100 Siracusa

CTU
Omissis
contro
Omissis

Procedimento
n°315/2024 R.G. ES.

Siracusa, li 08/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giovanni Riscica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Riscica', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'REPUBBLICA ITALIANA' at the top, 'ORDINE DEI PERITI E CONSULENTI TECNICI' around the perimeter, and 'SIRACUSA' at the bottom. The signature is written in a cursive style, with the first letter 'G' being particularly large and stylized.