TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n° **232/2024**

promosso da
...OMISSIS...
contro
...OMISSIS... e ...OMISSIS...

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA

Versione con omissis

Giudice delle Esecuzioni:
Dott.ssa ***Di Stazio Maria Cristina***

C.T.U.:
Dott. Agronomo
Carmelo Speranza

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, per incarico di stima conferito dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° 232/2024 del Reg. Esec. Imm. promossa dalla ...OMISSIS... contro i signori ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Premessa

Il sottoscritto dott. agronomo Carmelo Speranza, nato a Noto (SR) il 28/02/1979, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Siracusa con timbro n° 374, con studio in Noto (SR), via Tommaso Fazello n° 194 (C.F. SPRCML79B28F943U / P.IVA 01753440898), è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Di Stazio Maria Cristina, per l'Esecuzione Immobiliare promossa dalla ...OMISSIS... con sede legale a Milano (MI) in via ...OMISSIS... n° ...OMISSIS... (C.F./P.Iva ...OMISSIS...), per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale ...OMISSIS... (C.F./P.Iva ...OMISSIS...), rappresentata e difesa dal legale dott. Cassinelli Nicola G. (C.F. CSSNLG90C25D969U), contro il sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (RC) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), ed il sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (SR) il 28/10/1963 (C.F. ...OMISSIS...), rappresentati e difesi dall'avv. Sorce Daniele (C.F. SRCDNL71E27I754X), elettivamente domiciliati a Siracusa, presso il suo studio legale in via Piave n° 46.

Con decreto di nomina del 11/12/2024 e successivo giuramento di rito, prestato con modalità telematica in data 12/12/2024, il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di rispondere ai quesiti elencati nel mandato, redigendo e depositando telematicamente in Cancelleria la relazione di stima, con relativi allegati, inviandone copia alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza.

Accertamenti svolti presso i pubblici uffici

Propedeutica allo svolgimento del mandato si è dimostrata la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, tramite la quale è stato possibile acquisire le visure catastali storiche degli immobili, le planimetrie e

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

l'estratto di mappa, così da individuare esattamente i beni pignorati.

Tramite richiesta del 17/01/2025, presentata presso l'Ufficio Territoriale di Noto dell'Agenzia delle Entrate, con prot. n° 5957 del 20/01/2025, sono stati effettuati accertamenti per verificare la presenza di eventuali contratti di affitto/locazione riguardanti gli immobili in esame.

Con istanza presentata presso il Comune di Noto, con prot. n° 3675 del 21/01/2025, il sottoscritto ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle pignorate ricadenti su tale territorio.

Altra istanza è stata presentata il 07/06/2025 all'Archivio Notarile di Siracusa al fine di reperire la copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di esecuzione (Donazione accettata del 23/07/1998, n. rep. 37344, a rogito del dott. Alì Giovanni, già notaio in Avola).

Con P.E.C. rispettivamente inviate al Comune di Cinquefrondi (RC) in data 07/06/2025, prot. n° 9303 del 08/06/2025, e al Comune di Pachino (SR) il 19/06/2025, è stata eseguita una ricerca di esistenza in vita dell'usufruttuaria, ...OMISSIS...

In data 21/01/2025 è stato infine richiesto un accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa al fine di verificare la regolarità del pozzo trivellato.

Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La certificazione sostitutiva del 12/07/2024, rilasciata ai sensi dell'art. 567 co. II c.p.c. dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio con studio in Corleone, attesta il diritto di nuda proprietà sugli immobili dei debitori, elencando altresì le provenienze e le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Tale relazione riporta altresì la storia del dominio e delle particelle catastali. Dalla certificazione notarile si apprende anche della morte di uno degli usufruttuari, ma non viene chiarito se il ricongiungimento dell'usufrutto sia completo o se l'altra usufruttuaria sia ancora in vita. Per tale motivo è stata trasmessa la richiesta di certificato all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Pachino.

Nel complesso, la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del primo sopralluogo per il 16/01/2025 alle ore 09:30, come da verbale allegato.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno del primo sopralluogo, il sottoscritto si è recato puntuale in contrada *Casalotto* del territorio di Noto, presso i beni oggetto di pignoramento. Sul posto ha incontrato il custode, avv. Fabio Condorelli, e uno dei debitori esecutati, il sig. ...OMISSIS.... Quest'ultimo informava che vi era un contratto di affitto ancora in corso con il sig. ...OMISSIS.... Di conseguenza, l'inizio delle operazioni peritali è stato rinviato ad altra data, successivamente fissata per il giorno 29/01/2025.

Durante il secondo sopralluogo, alla presenza del custode, nonché del sig. ...OMISSIS... e dell'affittuario, sig. ...OMISSIS..., il sottoscritto ha potuto eseguire l'accesso ai terreni da stimare e alle strutture serricole riscontrate.

Per comprovare quanto rilevato, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato durante l'ispezione. Le acquisizioni fotografiche più significative, opportunamente numerate e corredate di didascalia, sono state incluse nella presente relazione.

Le operazioni peritali sono state concluse il giorno stesso, con la chiusura del verbale di sopralluogo alle ore 10:40.

Identificazione dei beni e verifica conformità catastale

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 06/06/2024, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Siracusa sottopose a pignoramento, su istanza dell'avvocato Roberto N. Cassinelli, i seguenti beni siti in territorio del Comune di Noto intestati a:

- ...OMISSIS..., con quota di piena proprietà pari a ½;
- ...OMISSIS..., con quota di piena proprietà pari a ½.

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

N.	CATASTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.	QUOTA
1	terreni	Noto	421	58	Vigneto	2^	2.160 m²	31,24	8,92	1/1
2	terreni	Noto	421	129	Seminativo	2^	7.740 m²	39,97	15,99	1/1
3	terreni	Noto	421	163	Seminativo	3^	6.320 m²	21,22	6,53	1/1
4	terreni	Noto	421	190	Seminativo	2^	12.630 m²	65,23	26,09	1/1
5	terreni	Noto	421	191	Seminativo	3^	6.070 m²	20,38	6,27	1/1
6	terreni	Noto	421	192	Seminativo	3^	5.530 m²	18,56	5,71	1/1
7	terreni	Noto	421	218	Seminativo	2^	2.980 m²	15,39	6,16	1/1
8	terreni	Noto	421	238	Seminativo	2^	5.540 m²	28,61	11,44	1/1
						Totale	48.970 m²			

La superficie complessiva della proprietà è di 48.970 m², pari a 4 ettari, 89 are e 70 centiare. In Catasto Terreni, i mappali in elenco derivano tutti dall'impianto meccanografico del 02/01/1975.

La categoria catastale del terreno riportata in visura (vigneto e seminativo) non corrisponde a quella rilevata in fase di sopralluogo. In effetti l'appezzamento risulta irriguo per acque provenienti da un pozzo trivellato, regolarmente denunciato e censito con n° 823/Noto. Detto pozzo è ubicato nella limitrofa contrada *Scalecci* di Noto, a circa un chilometro a nord-est dei terreni pignorati, come da planimetria allegata reperita presso il Genio Civile di Siracusa. Si precisa che la risorsa idrica ricade su un terreno non pignorato, l'attuale particella 2412 (ex 321) del foglio 420 di Noto, e che, a favore degli esecutati, risulta rilasciata la sola concessione n° 10742 "consenso al proseguimento temporaneo dell'utenza n° 3365". Anche se non è prevista una scadenza cronologica dell'autorizzazione, occorre il perfezionamento del procedimento, per il rilascio del titolo definitivo.

Inoltre, su gran parte della superficie insistono strutture per la coltivazione di orticole in ambiente protetto. L'immobile necessita pertanto di una variazione colturale, in modo da assegnare la qualità più adeguata, nella fattispecie orto irriguo o serra.

Ai debitori esecutati la nuda proprietà dei beni sopra individuati è pervenuta per Atto di Donazione accettata del 23/07/1998 (repertorio n° 37344, raccolta n° 15332), a rogito del notaio Giovanni Alì con studio in Avola (non più in esercizio), registrato in Noto il 10/08/1998 al n° 1085. Ai danti causa, ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

...OMISSIS... la piena proprietà degli immobili è pervenuta per Atto di Compravendita del 23/07/1998 (repertorio n° 37343), ricevuto dallo stesso notaio Alì, da potere di ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS....

In merito alle intestazioni, queste risultano aggiornate e le visure storiche riportano correttamente anche gli estremi di registrazione delle volture e delle dichiarazioni di parte per rettifica di intestazione. Si allegano alla presente le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e la restante documentazione analizzata.

Formazione dei lotti

Analizzando preliminarmente le caratteristiche del fabbricato in esame e del terreno agricolo circostante, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario suddividere il bene pignorato in più lotti, in quanto non sussistono condizioni tali da giustificarne la formazione.

Relazione di stima per singoli lotti

Sulla scorta degli atti di causa, della documentazione acquisita presso i rispettivi uffici competenti e dei dati rilevati sui luoghi, il sottoscritto è stato in grado di rassegnare quanto qui di seguito forma oggetto dell'incarico.

LOTTO 1 (lotto unico)

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto unico oggetto di stima è costituito da un **fondo rustico** sito nella contrada *Casalotto* del territorio di Noto, composto principalmente da serre per l'orticoltura. Il terreno risulta irriguo per acque provenienti da un pozzo trivellato ubicato su separato terreno, non oggetto di pignoramento, con autorizzazione all'uso temporanea (istanza di concessione definitiva in corso di perfezionamento).

La proprietà risulta censita in catasto come da tabella a pagina 4.

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

Ubicazione e confini

Il lotto risulta ubicato in una zona agricola del territorio di Noto, Comune della provincia di Siracusa che conta attualmente 23.700 abitanti circa, più precisamente all'interno di uno dei fogli di mappa più a Sud, il 421, a confine con il territorio del Comune di Pachino. Si riportano di seguito le relative coordinate GPS:

- latitudine 36°44'01.0" N
- longitudine 15°05'03.1" E

Dal punto di vista morfologico, l'appezzamento è posto a soli 3,0 km dalla costa (Mar Mediterraneo - Jonio), ad una quota media di m 38 s.l.m., con giacitura pianeggiante, lieve esposizione a Nord e pendenza media del 5% circa.

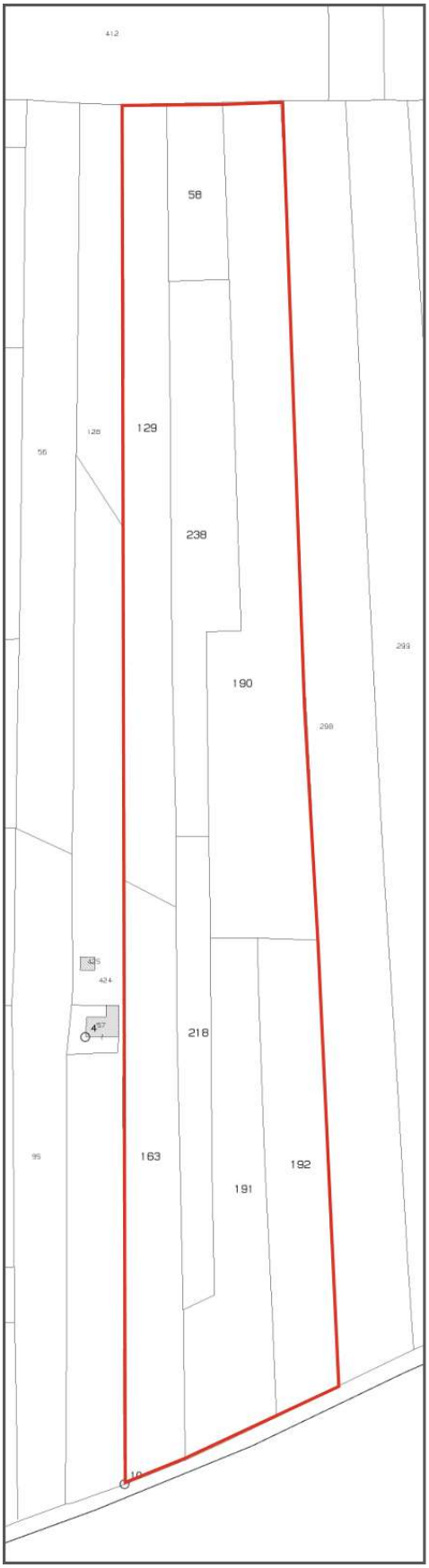
L'Estratto di Mappa e l'ortofoto satellitare, riportati alla pagina seguente, ne evidenziano il perimetro, che si presenta come una striscia allungata larga circa 85 metri, lunga mediamente 575 metri. Sebbene il terreno appartenga al territorio di Noto, il Comune più vicino è quello di Pachino (SR), dal quale dista poco meno di 2 km (la distanza da Noto è invece di circa 19 km). Vi si accede percorrendo la Strada Provinciale n. 19 Noto-Pachino, svoltando poi in direzione est, verso la SP85 (strada che conduce al borgo marinaro di Marzamemi), che però si percorre per soli 130 metri, prima di incontrare il confine Sud del lotto sul lato sinistro della carreggiata.

Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate – Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo, è possibile stabilire che l'intero lotto confina:

- a **Nord** con il mappale 412, seminativo/uliveto, intestato al sig. ...OMISSIS..., nato in ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...;
- ad **Est** con il mappale 298, seminativo, intestato ai sig.ri ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS...;
- a **Sud** con la pubblica via, SP85 Pachino-Marzamemi;
- ad **Ovest** con le particelle 128 e 424, uliveto, intestato ai sig.ri ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS....

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712



Stralcio foglio di mappa 421 di Noto

Foto aerea Google Earth.

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

In prossimità del tratto a sud, a confine con la strada, è presente un varco d'ingresso con cancello metallico, del tipo a sbarra, che permette l'accesso all'immobile. Il varco prosegue poi con una stradella poderale sterrata che attraversa l'intero fondo lungo il lato Ovest. Solo quest'ultimo lato risulta recintato con rete metallica, sostenuta da travetti in cemento armato e da paletti in ferro, fissati al terreno con cordolo in calcestruzzo. A nord, la linea di confine è materializzata dall'asse di un canale di scolo; anche ad est il lotto è delimitato da un fossato, che riceve anche le acque provenienti dalla pubblica via.

Il terreno agricolo risultava regolarmente coltivato il giorno del sopralluogo, nella fattispecie a pomodoro: in effetti, sul fondo sono state riscontrate n. 17 strutture serricole modulari (ciascuna formata da tre campate adiacenti) per la produzione di ortaggi in ambiente protetto. Inoltre, nella prima porzione di terreno, adiacente alla strada provinciale, è stato riscontrato anche un giovane uliveto di circa 3.200 m^2, il cui impianto risale verosimilmente al 2021-2022.

Descrizione dei beni e degli accessori

Il terreno agricolo oggetto di stima ricade in una zona a spiccata vocazione agricola, in particolare nell'areale di produzione del "Pomodoro di Pachino IGP". Il suolo, che si origina da una matrice composta da marne e calcari marnosi di colore bianco crema (*trubi*), tipici della zona di Pachino, è di medio impasto e dotato di buona fertilità. L'intero fondo risulta irriguo per acque provenienti da un pozzo trivellato scavato sulla particella 2412 (ex 321) del foglio 420 di Noto, non pignorata; l'apporto idrico necessario alle colture viene somministrato per mezzo di un impianto di sollevamento ed irrigazione, costituito da un'elettropompa sommersa e condotte interrate in polietilene, come da elaborato grafico allegato.

Sul lotto insistono inoltre 17 serre modulari, che occupano una superficie complessiva di 31.237,50 m^2; la tipologia costruttiva rilevata è quella ordinariamente utilizzata nell'attività agricola intensiva da aziende orto-floricole e vivaistiche, con struttura portante in metallo e copertura in film plastico trasparente. Per la presenza di limitate opere di ancoraggio al suolo è possibile annoverare tali manufatti nella tipologia di "serre mobili pesanti". Ogni serra è composta da 3 campate ad archi di

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

8,5 m (25,5 m complessivamente), con relativi montanti interdistanti m 2,5; gli archi sono realizzati con tubo Ø = mm 60 e provvisti di 3 tiranti verticali con tubo Ø = mm 30 per un'equa distribuzione del carico; l'altezza al colmo è di m 4,5 e m 2,65 alla gronda. Le strutture risultano inoltre complete di porte con sistema di scorrimento a binario, di onduline in vetroresina e di tubo arrotolatore per il corretto svolgimento del film plastico. Per adattarsi alla forma dell'appezzamento, le varie serre si differenziano per la lunghezza delle campate, mentre la larghezza rimane per tutte invariata:

- ☐ n. 4 x 25,50 m x 80,00 m = 8.160,00 m²
- ☐ n. 2 x 25,50 m x 77,50 m = 3.952,50 m²
- ☐ n. 1 x 25,50 m x 75,00 m = 1.912,50 m²
- ☐ n. 2 x 25,50 m x 72,50 m = 3.697,50 m²
- ☐ n. 2 x 25,50 m x 70,00 m = 3.570,00 m²
- ☐ n. 2 x 25,50 m x 67,50 m = 3.442,50 m²
- ☐ n. 2 x 25,50 m x 65,00 m = 3.315,00 m²
- ☐ n. 2 x 25,50 m x 62,50 m = 3.187,50 m²

Totale superficie serre = 31.237,50 m²

La superficie rimanente del lotto, oltre all'uliveto di circa 3.200 m², è occupata da tare: stradella poderale di accesso, aree di manovra e sosta veicoli, camminamenti tra le serre stesse, nonché strutture precarie in legno, assimilabili per tipologia a serre, ma utilizzate per il ricovero di attrezzi agricoli e concimi.

Stato di possesso degli immobili

Attraverso l'indagine effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato possibile accertare l'esistenza di due contratti registrati a nome degli esecutati. Approfondendo la ricerca presso gli Uffici Territoriali nei quali gli atti furono registrati, è emerso che:

- ➢ il primo Contratto di Affitto Fondo Rustico del 14/10/2020, registrato all'Agenzia delle Entrate di Noto nella stessa data al n° 1270, serie 3T e stipulato tra il sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (RG) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), affittuario, ed i signori concedenti ...OMISSIS... e ...OMISSIS... (esecutati),

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...) e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (RC) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), si riferisce a tutte le particelle oggetto della presente perizia, nonché ad altri terreni non pignorati ricadenti nella stessa zona; la durata del contratto era di anni 20 a decorrere dal 14/10/2020, con termine il 14/10/2040; il canone annuo concordato era di € 8.0000,00 (circa 385,00 €/ha);

- il secondo Contratto di Affitto Fondo Rustico del 27/02/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Noto in data 06/03/2023 al n° 161, serie 3^ e stipulato tra le stesse parti riportate sul primo contratto (fatta eccezione per la sig.ra ...OMISSIS..., deceduta il ...OMISSIS...), rappresenta una risoluzione anticipata parziale del primo contratto. Con il nuovo contratto rimane pertanto attivo l'affitto su tutte le particelle pignorate, concludendosi anticipatamente per gli altri terreni. Di conseguenza, viene anche ridotto il canone di affitto ad € 3.000,00 (equivalente a 612,62 €/ha).

Vista la data di scadenza, rimasta invariata, quest'ultimo contratto risulta ancora in corso di validità alla data odierna. Gli atti di cui sopra sono consultabili, in forma integrale, in quanto allegati alla presente relazione.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'analisi della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 12/07/2024, rilasciata dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, si desume che, relativamente agli immobili che costituiscono il presente lotto, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il **21/02/2013** ai nn. 2975/302 a favore di ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), contro i sig.ri ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (RC) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (RC) il ...OMISSIS... (c.f.

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

...OMISSIS...), ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), per un importo di € 445.600,00 (sorte capitale di € 222.800,00), gravante sugli immobili censiti al foglio 421 di Noto, particelle 129, 163, 190, 191, 192, 218, 238 e 58 (tutte oggetto della presente procedura esecutiva), in forza di atto di mutuo a rogito del notaio Morello Filippo, sede Ispica (RG), del 15/02/2013 Rep. 48279/19381.

- **Atto giudiziario**, derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 15/01/2024 ai nn. 1154/943 a favore della ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), contro i sig.ri ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...) e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), gravante su tutti i terreni oggetto della presente procedura esecutiva, nonché su altri immobili ubicati nella stessa ed altre zone.
- **Atto giudiziario**, derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Siracusa, il 10/07/2024 ai nn. 13562/10771 a favore di ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), contro i sig.ri ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (RC) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...) e ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (SR) il ...OMISSIS... (c.f. ...OMISSIS...), gravante su tutti i terreni oggetto della presente procedura esecutiva.

Destinazione urbanistica della zona

Con istanza n° 3675 del 21/01/2025, presentata presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Noto, il sottoscritto C.T.U. ha chiesto un certificato di destinazione urbanistica, al fine di stabilire con esattezza le normative previste dagli strumenti urbanistici vigenti per gli immobili oggetto di stima. Tale documento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Noto in data 27/01/2025, attesta quanto segue:

Secondo il vigente *Piano Regolatore Generale* **le particelle 58, 129, 163, 190, 191, 192, 218, e 238 del foglio di mappa 421 del suddetto Comune ricadono in "zona E" (agricola)**. Si riporta di seguito lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione:

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

Art. 30 – Generalità e classificazione delle Zone E.

1 – Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente con funzione produttiva, ma anche con funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

1.1 – Attività connesse all'uso agricolo e zootecnico e allo sfruttamento artigianale delle risorse naturali locali, purché il numero degli addetti non sia superiore a 20, così come previsto dall'art. 22 della Legge Regionale n. 71 del 27/12/1978;

1.2 – Abitazione;

1.3 – Deposito macchine ed attrezzi agricoli, prodotti e derrate agricole;

1.4 – Agriturismo, attrezzature complementari per il turismo rurale.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Le relative Concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari o da chi, ai sensi delle leggi vigenti, ha acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni, con esclusione di quelle dei casi di cui al comma 1.2 e 1.3, dovrà essere corredata da una relazione agronomica, completa di fascicolo aziendale, che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in proprietà e all'interno del territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi (business plan).

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale dovrà assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

2 – Indici e parametri edilizi per le nuove costruzioni:

a) Altezza massima 4,50 m, misurata alla gronda (copertura a tetto);

b) Altezza massima 4,00 m, misurata all'estradosso del solaio (copertura a lastrico solare);

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

c) Indice di edificabilità 0,03 m^3/m^2;

d) Distanza dai confini 10,00 m; in presenza di fabbricati posti sul confine è consentita la costruzione in aderenza.

3 – Indici e parametri edilizi per le attrezzature e/o impianti produttivi:

a) Indice di fabbricabilità fondiario 0,10 m^2/m^2;

b) Altezza massima 7,50 m, misurata alla gronda del fabbricato;

c) Distanza minima dai confini 10,00 m;

d) Lotto minimo 1 ettaro.

4 – Indici e parametri edilizi per agriturismo:

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale potranno destinare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della legge regionale n° 71/78, parti dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tal fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi, secondo i parametri di seguito riportati:

a) Indice di fabbricabilità fondiario 0,03 m^3/m^2;

b) Distanza minima dai confini 10,00 m;

c) Altezza massima 4,50 m.

5 – Indici e parametri edilizi per attrezzature complementari turismo rurale:

È possibile allocare attrezzature per il turismo rurale, aree di sosta temporanea, ricreative e sportive pertinenziali (maneggi, campi da gioco, etc.); sono consentiti manufatti per allocazione di servizi e attrezzature complementari alle attività di campeggio, attrezzature sportive e/o ricreative (alloggio per il guardiano, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, spogliatoi, etc.), unicamente con strutture in legno smontabili, secondo i parametri di seguito riportati:

a) Indice di fabbricabilità fondiario 0,03 m^3/m^2;

b) Distanza minima dai confini m 10,00;

c) Altezza massima 4,50 m;

d) Piani fuori terra 1;

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

e) Superficie coperta massima 150,00 m^2.

Gli spazi occupati per area di sosta temporanea non potranno interessare più di 1/3 dell'area totale; la parte restante dovrà essere oggetto di opere di piantumazione e/o rimboschimento.

In merito ai parametri urbanistici, dal regolamento edilizio (art. 3, voce 14) si evince inoltre che *i volumi dei fabbricati rurali, anche se ruderi, presenti all'interno delle aree d'intervento, concorrono al calcolo della volumetria massima assentibile.*

Infine, **le particelle 163, 191 e 192 ricadono in parte su "Area di rispetto del nastro stradale"** (D.M. n. 1404 del 01/04/1968). Nella fattispecie, per le fasce di rispetto delle strade extraurbane, si applica la normativa prevista dal D.M. n. 1404 del 1 aprile 1968, dall'art. 19 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967, dal D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e dal D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992.

Per ulteriori approfondimenti, si consiglia una consultazione integrale del Certificato di Destinazione urbanistica allegato, nonché delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Noto, disponibile in rete al seguente indirizzo: https://comune.noto.sr.it/it/documenti_pubblici/prg-piano-regolatore-generale

Verifica della regolarità amministrativa dei pozzi e concessioni idriche

Con istanza del 21/01/2025 (prot. n° 8932 del 23/01/2025), il sottoscritto C.T.U. chiedeva all'Ufficio competente del Genio Civile di Siracusa di effettuare un'accurata indagine al fine di appurare la regolarità amministrativa della risorsa idrica che rende irriguo il fondo rustico oggetto di pignoramento, con particolare riferimento all'esistenza di pozzi censiti nella zona indicata e relative concessioni per il prelievo di acque pubbliche.

Dall'accesso agli atti effettuato risulta quanto segue:

- Ubicazione. Il pozzo in questione, di tipo trivellato, non ricade direttamente sui terreni pignorati, ma su altro fondo, posto a circa un chilometro ad est degli stessi, ed appartenente a terzi; nella fattispecie, esso è stato scavato

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

sull'attuale particella 2412 (ex 321) del limitrofo foglio di mappa 420 di Noto, come raffigurato sulla planimetria reperita presso i Pubblici Uffici.

- Il rinvenimento delle acque è stato regolarmente denunciato presso il Genio Civile di Siracusa dal sig. ...OMISSIS..., con pratica n° 823/Noto.
- Non è stata mai rilasciata una concessione idrica definitiva, ma solo dei provvedimenti temporanei:
  - Provvedimento di consenso temporaneo dell'utenza, rilasciato il 30/04/2004 con prot. n. 7856, ai signori ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., in seguito ad istanza del 25/07/2000.
  - Provvedimento di consenso temporaneo dell'utenza, rilasciato in data 11/07/2022 con prot. n. 99679, ai signori ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., in seguito ad istanza del 22/02/2022 prot. n. 29476.

Dalla disamina dell'ultimo provvedimento rilasciato si evince che:

1. I terreni autorizzati ad essere irrigati corrispondono esattamente alle particelle pignorate;
2. Il quantitativo d'acqua da utilizzare (calcolato sulla base dei coefficienti colturali delle ortive in serra) risulta pari a 15.802 m^3, corrispondente ad una portata media annua di 0,501 l/s;
3. La derivazione delle acque è subordinata all'osservanza delle condizioni e prescrizioni tecniche elencate nel provvedimento, pena l'emissione di un provvedimento di sospensione dell'utenza e di chiusura cautelare del pozzo.
4. Trattandosi di un provvedimento temporaneo (anche se definito impropriamente "Concessione n° 10742"), necessita di istruttoria per il rilascio della concessione definitiva.

La somma complessiva stimata per il rilascio della concessione idrica definitiva è di circa € 2.000, comprensiva di:

- onorari per le relazioni tecniche (geologica e agronomica);
- diritti di segreteria, bolli e oneri per l'istruttoria.

I provvedimenti temporanei già rilasciati dal Genio Civile non garantiscono il subentro o il consenso all'uso definitivo della risorsa. In caso di diniego, si renderebbe ne-

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

cessaria una nuova trivellazione e incamiciatura del pozzo (sul terreno di proprietà) con un onere aggiuntivo stimato in € 7.000 (zona a falda relativamente superficiale). Tali costi ricadrebbero sull'eventuale acquirente, per cui verranno sottratti preventivamente dal valore complessivo del lotto.

Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità

Sulla base del sopralluogo effettuato all'interno del lotto in esame, non emerge alcun fabbricato con caratteristiche tali da poter ottenere il permesso di agibilità/abitabilità, in quanto le sole strutture rilevate sono le serre metalliche, utilizzate stagionalmente per l'orticoltura.

Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Quesito non pertinente in mancanza di strutture dotate di involucro edilizio e di impianti di climatizzazione.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la valutazione degli immobili che fanno parte del lotto, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il procedimento della stima sintetica per comparazione: tale procedimento trova applicazione per il verificarsi di alcune condizioni essenziali, quali l'esistenza di un mercato relativamente attivo per immobili simili ai beni da valutare, da cui è possibile desumere i relativi prezzi di mercato, e la presenza di almeno un parametro in comune assunto come elemento di confronto.

Attraverso un'attenta indagine di mercato effettuata personalmente, tramite diretta consultazione delle maggiori agenzie immobiliari operanti sui territori di Noto e Pachino e la conoscenza di recenti valori di compravendita (da atti notarili pubblici), è stato possibile acquisire prezzi di vendita per immobili simili al **fondo rustico** oggetto di stima (comparabili).

IMMOBILI SIMILI	SUPERFICIE (m^2)	PREZZO DI MERCATO (V)
A	104454	€ 600.000,00
B	7250	€ 65.000,00
C	74713	€ 1.100.000,00
totale	186417	€ 1.765.000,00

Il valore ordinario si ottiene dalla seguente proporzione $V_o : \Sigma V = m^2 : \Sigma m^2$;

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

da cui deriva $V_o = \Sigma V / \Sigma m^2 * m^2$

Sostituendo i dati nell'equazione, compresa la superficie nominale dell'appezzamento (48.970 m^2), si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato del bene secondo il criterio della comparazione:

V_o = € 1.765.000,00 / m^2 186.417 * m^2 48.970 = € 463.648,97

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche che incidono sul valore del bene (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione). Tenuto conto di tutti i fattori, sia positivi che negativi, il sottoscritto ritiene di non apportare adeguamenti al valore di cui sopra, in quanto l'immobile è da ritenersi in condizioni ordinarie. Pertanto, secondo il criterio della comparazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile (V) si riconferma pari a:

V = € 463.648,97

in cifra tonda **€ 464.000,00**

(valore unitario = €/m^2 9,47)

Nel caso in esame non verranno valutati altri beni stabilmente fissi, in quanto il prezzo di vendita dei comparabili individuati comprende, come è stato accertato, anche serre, pozzi, impianti irrigui e quant'altro necessario al loro funzionamento.

Valore Locativo e Giudizio di Congruità sul Canone di Affitto

Come già riportato alle pagine 9 e 10 della presente relazione, il terreno agricolo oggetto della procedura risulta essere stato concesso in affitto al sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (RG) il ...OMISSIS... (C.F. ...OMISSIS...), con i contratti del 14/10/2020 e 27/02/2023, della durata di anni 20, a cui si rimanda per una consultazione completa.

Il canone annuo pattuito tra le parti è attualmente di € 3.000,00 (equivalente a 612,62 €/ha), da corrispondersi entro la fine di ogni annata agraria. Secondo i dati resi noti dal CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria), principale Ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari, può dedursi che nell'anno 2017 i seminativi irrigui per la coltivazione di ortaggi nel siracusano vengono affittati con canoni annui che oscillano da un minimo di 1.100 €/ha ad

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

un massimo di 1.400 €/ha. Per le caratteristiche proprie del fondo rustico in esame, si ritiene di adottare il valore unitario medio di canone pari a 1.250 €/ha.

Considerando che la superficie del terreno pignorato è pari ad ettari 04.89.70, il "giusto prezzo" del canone annuo di affitto è quindi determinato come segue:

$\mathbf{V_{affitto}}$ = ha 04.89.70 * €/ha 1.250,00 = € 6.121,25

in cifra tonda **€ 6.000,00**

Pertanto, il canone di affitto annuo pattuito con l'ultimo contratto registrato risulta inferiore del cinquanta percento rispetto a quello stimato: ciò potrebbe essere giustificato dal rapporto di parentela che sussiste tra le parti.

CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adeguatamente documentato e descritto i beni pignorati, stimandone il più probabile valore di mercato come di seguito riportato:

LOTTO UNICO (C/da Casalotto, Noto) composto da:

– **Terreno agricolo** esteso m² 48.970 (Ha 04.89.70), di cui m² 31.237,50 coperti da **serre metalliche** per ortofloricoltura.

Valore ordinario	€ 463.648,97
Adeguamenti (0 %)	-
Valore di mercato del lotto	**€ 463.648,97**
Costi di rilascio concessione idrica definitiva	- € 2.000,00
Eventuali costi aggiuntivi per pozzo trivellato	- € 7.000,00
Valore complessivo del lotto al netto dei costi	**€ 454.648,97**

in cifra tonda **€ 455.000,00**
(valore unitario = €/m² 9,29)

Valore locativo annuo = € 6.000,00

Noto, 08/08/2025

Il C.T.U.
Dott. Agronomo
Carmelo Speranza

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331

Dott. Agronomo **Carmelo Speranza**
via Fazello, 194 – 96017 Noto (SR)
Pec: c.speranza@conafpec.it
Telefono: 3297122712

Indice generale

Premessa....2
Accertamenti svolti presso i pubblici uffici....2
Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata....3
Comunicazione inizio operazioni peritali....4
Svolgimento delle operazioni peritali....4
Identificazione dei beni e verifica conformità catastale....4
Formazione dei lotti....6
Relazione di stima per singoli lotti....6
LOTTO 1 (lotto unico)....6
Individuazione dei beni componenti il lotto....6
Ubicazione e confini....7
Descrizione dei beni e degli accessori....9
Stato di possesso degli immobili....10
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene....11
Destinazione urbanistica della zona....12
Verifica della regolarità amministrativa dei pozzi e concessioni idriche....15
Verifica dell'esistenza della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità....17
Verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica....17
VALUTAZIONE DEL LOTTO....17
Valore Locativo e Giudizio di Congruità sul Canone di Affitto....18
CONCLUSIONI....19

Firmato Da: SPERANZA CARMELO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1d8c6ea9fdea2331