

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 78/2009 R.G.

OMISSIS

c/

OMISSIS

G.E.: Dott.ssa Alessia ROMEO

C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA



RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. n. 78/2009 in danno del sig. OMISSIS + 2.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui seguenti immobili pignorati così come infra descritti:

- *Fondo rustico con accesso dalla rotabile Melilli-Villasmundo, contrada Torracchio della superficie di ettari sette, are cinquantasette e centiare cinquantasette (Ha 07.57.57) con fabbricati rurali costituiti da un grande magazzino per ricovero macchine ed attrezzature e con pozzo trivellato con relativi impianti; il tutto confinante a Nord con il fiume Marcellino e degli altri tre lati con proprietà della ██████████ nel N.C.T. alla partita 6693, foglio 23, particelle 56-139-140.*

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 12/07/2019 la Dott.ssa Alessia Romeo, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima degli immobili pignorati di cui all'esecuzione immobiliare n. 78/2009 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato CTU dichiarò entro il termine assegnato di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito. In seguito la procedura esecutiva è stata sospesa ed il 28/03/2024 il G.E. ha disposto la ripresa delle operazioni peritali.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "... *all'esperto i seguenti quesiti*":

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II 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);

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, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. **PROVVEDA:**

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'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;

III. alla 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, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;



III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'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 (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)

e altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'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;

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di



eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;



- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:



- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo



di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1. Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

1) - Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione terreni, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;



- 2) - Agenzia delle Entrate di Siracusa e Catania – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) - Comune di Melilli - Ufficio Tecnico - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nonché alla richiesta e ritiro del certificato di destinazione urbanistica;
- 4) - Regione Siciliana Assessorato Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Siracusa, per ivi provvedere alla ricerca di eventuali denunce e/o consenso all'uso e/o attingimento pozzi ad uso irriguo;
- 5) - Archivio Notarile di Catania per richiedere copia atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento;
- 6) - Inoltre ha verificato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dalla Dott.ssa Alessia Di Trapani, Notaio in Siracusa, iscritta presso il Collegio Notarile di Siracusa, trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra i beni esaminati e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente.

2- Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U., di comune accordo con il custode il quale si è occupato delle comunicazioni alle parti, si recò sui luoghi di in data 27 maggio 2023; ivi era presente il custode Avv. Valentina Bonfiglio nessuno era presente per parte esecutata e parte procedente. Alla presenza del custode il sottoscritto procedeva alle operazioni peritali di rito attraverso i rilievi metrici necessari e ad effettuare documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.



3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono identificati in terreni agricoli di complessivi Ha. 07.57.57, siti in c.da "Torracchio" censiti in catasto terreni del Comune di Melilli al foglio 23 particelle 56, 139 e 140.

I suddetti beni risultano per la quota di 1/3 di proprietà del sig. OMISSIS, per la quota di 1/3 della figlia OMISSIS e per altro 1/3 dell'ulteriore figlio OMISSIS.

Il fondo costituito da un unico appezzamento di terreno, confina a nord con il fiume Marcellino, ad est e sud con la [REDACTED] con sede in Melilli (SR), ad ovest con terreni dei [REDACTED] risulta censito nel N.C.T. del Comune di Melilli con i seguenti dati:

| CATASTO TERRENI COMUNE DI MELILLI | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------|------|-------------|----|---|----|----|------|------------|----------|
| Fg. | P.IIa | Porz | Qualità | cl | h | a | ca | Ded. | Reddito | |
| | | | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 23 | 56 | AA | Agrumeto | 3 | 5 | 31 | 97 | E1 | € 1.030,27 | € 769,27 |
| | | AB | Uliveto | 4 | - | 30 | 00 | E1 | € 5,42 | € 4,65 |
| 23 | 139 | -- | Pasc.Arbor. | U | - | 43 | 60 | --- | € 10,13 | € 2,03 |
| 23 | 140 | -- | Sem.Irriguo | 1 | 1 | 52 | 00 | -- | € 353,26 | € 125,60 |
| Intestati: | | | | | | | | | | |
| 1- OMISSIS Proprietà 1/1 | | | | | | | | | | |

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dalla comparazione degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato che gli immobili sopracitati in catasto risultano intestati alla sig.ra OMISSIS deceduta a Catania il 17/06/2007 precedente proprietaria, moglie e madre degli esecutati signor [REDACTED]. Tale anomalia è determinata dalla mancata voltura della Successione del *De Cuius* OMISSIS, si riferisce inoltre che i signori OMISSIS con atto di "ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ" del giorno 11 settembre 2007, Notaio Filippo Patti in Riposto (CT), Repertorio 253948 e n. 30663 della



Raccolta, hanno accettato i terreni di cui sopra oggetto di esecuzione. Evidentemente neanche tale atto non è stato volturato.

Dall'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione risultano: "*Fondo rustico con fabbricati rurali e con pozzo trivellato con relativi impianti....*"

Dal sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che sul terreno pignorato, p.lla 56, insiste un rudere di fabbricato non accatastato; il che implica la regolarizzazione catastale mediante la registrazione ufficiale presso il Catasto Fabbricati. Relativamente al terreno, dalla verifica tra lo stato dei luoghi con i dati catastali, si rileva una differenza nelle qualità della coltura in atto censita nella banca dati del Catasto Terreni in particolare si evidenzia il seminativo irriguo non coincidente con quella riscontrata dal C.T.U. sui luoghi, infatti al momento in stato di abbandono di fatto è caratterizzata da alberi di diversa natura, vegetazione spontanea, ulivi ed una piccola parte di agrumi.

Per regolarizzare la presenza del fabbricato *collabente* che la difformità colturale sopra menzionata vanno presentate al competente Ufficio, Agenzia delle Entrate di Siracusa, la richiesta di aggiornamento degli atti catastali con tipo mappale e pratica "Docfa" per il fabbricato, nonchè la procedura "Docte" per la variazione di coltura, per le quali in base alle tariffe degli Ordini Professionali si stima rispettivamente la somma di € **2.000,00 e 350,00** oltre I.V.A. ed oneri professionali previsti per legge.

In merito all'esistenza del pozzo trivellato l'Ufficio Regionale del Genio Civile Servizio di Siracusa "U.O.03 – Acque ed Impianti Elettrici" con nota Prot. 92991 del 22/07/2024 a seguito della richiesta del sottoscritto con lo scopo di conoscere la regolarità e presenza di pozzi trivellati nei terreni pignorati comunica che:



“ ...allo stato attuale l'archivio dove risultano posizionate le pratiche è inagibile, pertanto non è possibile recuperare i fascicoli cartacei. Sarà cura dello scrivente Ufficio informarla del recupero della documentazione non appena possibile” contestualmente fa presente “...che ad ogni buon fine in Ufficio risulta la seguente pratica: A nome di [REDACTED] è stata presentata denuncia rinvenimento acque per un pozzo sito in contrada Torracchio in Agro di Melilli, in catasto al foglio di mappa non riportato particella non riportata codice pratica n° 349/M, la stessa risulta respinta ai sensi dell'Art. 96 del R.D. n° 1775/33”.

3.III – formazione dei lotti

Trattasi di tre particelle contigue, ciascuna di irregolare conformazione planimetrica, con un solo accesso dalla stradella locaria ubicata a sud, sommariamente con medesime caratteristiche. I confini delle particelle sono delle linee ideali non materializzate sui luoghi, concretamente formano un unico appezzamento di terreno, quindi la soluzione capace di soddisfare le massime condizioni di commerciabilità è quella di ricondurre il bene pignorato in un lotto unico, per consentire una richiesta da una pluralità di soggetti possibili acquirenti.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto della presente C.T.U. della superficie complessiva di Ha. 07.57.57 è rappresentato dai terreni p.lle 56, 139 e 140 foglio 23 del Comune di Melilli, insiste all'interno un fabbricato diruto il quale se pure di vecchia fattura non risulta riportato in mappa. Il bene pignorato è ubicato a nord del Comune di Melilli tra il Comune e la frazione di Villasmundo; si raggiunge percorrendo prima la Strada Provinciale 95 “Priolo Lentini” per circa km. 14 e



successivamente la strada interna locaria in c.da Torracchia per circa km. 0+700 Ricade in zona ad alta vocazione agricola con terreni coltivati ad agrumeti, seminativi ed uliveti, è riportato nel N.C.T. del Comune di Melilli con la seguente consistenza catastale:

| CATASTO TERRENI COMUNE DI MELILLI | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------|------|-------------|----|---|----|----|------|------------|----------|
| Fg. | P.IIa | Porz | Qualità | cl | h | a | ca | Ded. | Reddito | |
| | | | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 23 | 56 | AA | Agrumeto | 3 | 5 | 31 | 97 | E1 | € 1.030,27 | € 769,27 |
| | | AB | Uliveto | 4 | - | 30 | 00 | E1 | € 5,42 | € 4,65 |
| 23 | 139 | -- | Pasc.Arbor. | U | - | 43 | 60 | --- | € 10,13 | € 2,03 |
| 23 | 140 | -- | Sem.Irriguo | 1 | 1 | 52 | 00 | -- | € 353,26 | € 125,60 |
| Intestati: | | | | | | | | | | |
| 1- OMISSIS Proprietà 1/1 | | | | | | | | | | |

È stata rilevata l'esatta individuazione geografica dei terreni attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

latitudine nord 37°13'40.34'' - longitudine est 15°07'00.19''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il terreno copre complessivamente una superficie di circa 7.57.57 ettari e si presenta in totale stato di abbandono, precedentemente era composto prevalentemente da alberi di agrumi. Al momento del sopralluogo erano presenti arbusti vari, vegetazione spontanea e residui di alberi di agrumi.

Il terreno ha giacitura leggermente acclive a digradare da sud a nord in direzione del fiume Marcellino ed è caratterizzato da un suolo di buona potenza a tessitura limo-argillo-sabbiosa dotato di buona permeabilità naturale.

Durante il sopralluogo al fine di valutare le condizioni dei luoghi per la presente C.T.U., è emerso che l'accessibilità del terreno è stata significativamente compromessa dalla presenza di una vegetazione estremamente folta e densa che



ha reso impossibile l'analisi dettagliata del sito. È stato riscontrato che la vegetazione composta da arbusti e cespugli nonché da alberi con chiome basse impediscono una visuale chiara dell'intero bene pignorato ostacolando notevolmente il passaggio rendendolo difficilmente percorribile limitando l'accesso fisico.

Tuttavia è stato possibile constatare che all'interno del bene pignorato ubicato nei pressi del confine sud e ricadente nella p.lla 56 insiste un fabbricato rurale della superficie di circa mq. 90, in stato di abbandono e non accatastato, con caratteristiche costruttive tipiche dei primi del 1900. La struttura, probabilmente utilizzata in passato come deposito per attrezzi agricoli o magazzino, è attualmente in condizioni estremamente precarie.

Condizioni della Struttura:

- muri portanti perimetrali in parte lesionati, con vaste porzioni di intonaco distaccate e muratura esposta agli agenti atmosferici.
- la copertura a tetto è completamente crollata, gli infissi esterni risultano mancanti rendendo la struttura facilmente accessibile e potenzialmente pericolosa.

Non è stato possibile identificare la presenza del pozzo trivellato con i relativi impianti di sollevamento riportato nell'atto di pignoramento e citato dal sottoscritto al precedente **punto 3.II**

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione al momento del sopralluogo come precedentemente descritto risulta in stato di abbandono e non utilizzato, dalla nota del 22/07/2024 pervenuta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa emerge che nessun contratto di affitto è stato rilevato riguardo i terreni *de quo*; pertanto si ritiene che gli immobili siano in possesso degli esecutati.



4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-i. *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:*

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:*

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*
- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V-iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli per il fabbricato sopra menzionato ricadente nella p.lla 56, non risultano pratiche edilizie nonché l'esistenza del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Melilli i terreni in questione ricadono:

- 1- nel vigente (P.R.G.) approvato con Decreto Dir. N.1050/DRU del 22/09/2003;
- in zona "E", agricola disciplinata dall'Art. 22 delle N.T.A.;



2- nel (P.R.G.) adottato con Delibera di C.C. N. 43 del 13/05/2024:

- in zona "E", agricola disciplinata dall'Art. 38 delle N.T.A.;

in aree vincolate disciplinate dall'art. 13 lettera "D" e "G" delle N.T.A.;

3- All'interno della perimetrazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, Ambiti 14-17, disciplinati dal titolo III dell'Art.20 delle N.T.A., approvato con D.A. n. 5040 del 20/10/2017, nella fascia di tutela 3;

4- nelle aree percorse dal fuoco rilevato dal geo-portale Regione Sicilia sistema informativo forestale.

Per le successive prescrizioni si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

4.VII – Irregolarità urbanistica

Dalla tipologia costruttiva, come sopra descritta, l'immobile ha le caratteristiche di una costruzione realizzata in data antecedente il 1967, tale tesi viene avvalorata dalle verifiche effettuate dal sottoscritto su opportuna cartografia (I.G.M.) realizzata in data antecedente al 1967 (stralcio allegato alla C.T.U.) dalla quale si evince la presenza dell'immobile; pertanto nessuna irregolarità urbanistica può intendersi per il fabbricato in esame.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

visto lo stato dell'arte dell'immobile tale quesito non ha alcuna risposta;

4.IX – Valutazione del bene

- *Calcolo delle superfici*

- superficie del lotto secondo i dati catastali in Ha. 7.57.57;

- superficie del fabbricato mq. 90,00

- *Criterio di stima utilizzato*

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.



Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei terreni - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla presente stima il tecnico ha preso in considerazione

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fondi rustici desunti dai valori agricoli medi in vigore pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Siracusa per la zona di Melilli;
- (b) i valori medi di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari in Melilli per fondi aventi simili caratteristiche;
- (c) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato del terreno *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.



- (d) questi dati, poi, sono stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della vocazione del terreno e dello stato dell'arte delle coltivazioni in atto nonché delle specificità e delle caratteristiche intrinseche dello stesso;
- (e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario dove insistono i terreni in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari degli immobili riscontrati in sede di sopralluogo);
- (f) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (ettaro, trattandosi di terreni) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Per la stima del fabbricato diruto non si è tenuto conto del valore di mercato del terreno su cui è situato il fabbricato, in quanto terreno agricolo, ma il valore unitario al metro quadrato; ciò è stato attribuito per le potenzialità dell'immobile in quanto esistente e quindi con possibilità di potere intervenire con interventi di ristrutturazione, poiché tenuto conto dei vincoli vigenti nella zona come da C.D.U. (distanza dai corsi d'acqua -Legge Galasso ecc.) non sarebbe facilmente possibile realizzare una nuova costruzione.

- Valore attribuito al Lotto:

Valore per ettaro dei terreni e valore intrinseco del fabbricato

Il valore accertato procedendo dalle valutazioni *ut supra* riferiti all'unità di consistenza per ettaro per i terreni viene determinato in € 12.000,00 ad ettaro.

Il valore riferito al fabbricato rurale viene stabilito in 30,00 €/mq.

Procedendo dalle valutazioni *ut supra* si ha il seguente valore complessivo del lotto Comune di Melilli Foglio 23 p.lle 56, 139 e 140:



| | | | |
|------------|---------------------------|---|--------------------|
| Terreni | Ha. 7.57.57 x € 12.000,00 | = | € 90.908,40 |
| Fabbricato | mq. 90,00 x € 30,00 | = | € <u>2.700,00</u> |
| | Valore complessivo | | € <u>93.608,40</u> |

- Adeguamenti e correzioni della stima

Per regolarizzare il fabbricato € 2.000,00 + I.V.A. ed oneri

Per la variazione di coltura € 350,00 + I.V.A. ed oneri

Somma l'importo delle correzioni € 2.350,00

+ I.V.A. ed oneri

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore del bene pignorato € 93.608,40

Regolarizzazione fabbricato e variazione colturale € 2.350,00

RESTA il valore finale del bene € 91.258,40

Valore finale del bene in C.T. € 91.000,00

diconsi euro novantunomila/00.

- valore dell'area di sedime per demolizione dell'immobile:

Tale quesito non ha riscontro poichè l'immobile seppur abbandonato risulta esistente e potrebbe essere suscettibile di ristrutturazione.

- Valore locativo dell'immobile – congruità della locazione:

Il C.T.U dovendo stabilire un congruo canone di locazione per il fondo agricolo, in proposito richiama un recente pronunciamento con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente



accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Considerato che non ci si trova in tale ambito, il sottoscritto ha verificato con operatori della zona il canone medio annuo applicato riferito a terreni nelle stesse condizioni a quello oggetto di pignoramento, facendo riferimento a parametri quali posizione, superficie e la destinazione colturale; da tali elementi è possibile stimare un valore medio annuo di locazione pari ad € 120,00/Ha.

Quindi il canone di locazione annuo dovuto per i terreni suddetti di cui al lotto unico viene stabilito in:

$$\text{Ha. } 7.57.57 \times \text{€}/\text{Ha. } 120,00 = \text{€ } 909,08$$

In C.T. € 900,00 diconsi euro novecento/00 annui.

4.X – nel caso di quota indivisa

Non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta in quanto il bene pignorato è nella sua interezza in capo agli esecutati in pari quota.







4.XI – nel caso di pignoramento nuda proprietà o usufrutto

Non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

-  Verbale di sopralluogo;
-  Elaborato fotografico composto da n. 8 istantanee.
-  Estratto di mappa e Visure Catastali storiche;
-  Foto aerea e Stralcio I.G.M.;
-  Copia Relazione Notarile ed ispezioni ipotecarie;
-  Certificato di Destinazione Urbanistica;



- ▣ Copia Accettazione Espressa di Eredità;
- ▣ Istanza e relativa risposta all'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ed all'Agenzia delle Entrate di Siracusa/Catania;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 30 Agosto 2024

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Esecuzione Immobiliare n. 78/2009 R.G.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

G.E.: ***Dott. Giuseppe SOLARINO***

C.T.U.: ***Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA***



RELAZIONE INTEGRATIVA

Premessa

Il Custode Avv. Valentina Bonfiglio con la relazione preliminare del 24/09/2024 comunica al sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 78/2009 R.G. di ritenere indispensabile ai fini di una corretta valutazione per una puntuale informazione ai potenziali offerenti, salve diverse determinazioni del G.E., una integrazione della C.T.U. depositata in data 02/09/2024 con la quale vengano chiarite:

- l'attuale esistenza del pozzo all'interno del terreno pignorato;
- le caratteristiche nonché le limitazioni, in particolare in punto di eventuali diritti di prelazione, derivanti dal decreto Assessoriale n. 4685 del 07/12/1989, trascritto il 10/03/1990 ai nn. 4535/3636 a favore dell'Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e della Pubblica Istruzione;
- l'oggetto ed il contenuto della servitù n. 570 per la costruzione di oleodotto di cui al decreto trascritto il 25/10/1986 ai nn. 14939/11652 a favore del Demanio Pubblico dello Stato; rideterminando, ove necessario, l'attuale valore di stima del compendio che rappresenterebbe il nuovo prezzo base della prossima vendita.

CHIARIMENTI DEL C.T.U.

In merito alla presenza del pozzo trivellato

Al fine del riscontro di quanto sopra il sottoscritto intende precisare quanto segue:

- in merito all'attuale esistenza del pozzo all'interno del terreno pignorato, il C.T.U. ne conferma la presenza come riportato nella relazione depositata.



Per la regolarità del pozzo trivellato, le cui acque nel presente caso sono utilizzate per uso agricolo, la concessione di derivazione e di autorizzazione alla perforazione andava richiesta all'ente pubblico competente rappresentato dalla Regione per mezzo dei propri Uffici del Genio Civile.

Il sottoscritto come già espresso ha inoltrato la richiesta al Genio Civile di Siracusa con lo scopo di conoscere la regolarità del pozzo esistente nei terreni pignorati.

Gli Uffici del Genio Civile di Siracusa non hanno dato alcun esito per l'avvenuta concessione delle acque del sottosuolo, per inagibilità degli archivi, adducendo che “sarà cura dello scrivente Ufficio informarla del recupero della documentazione non appena possibile”; informazione ad oggi non ancora pervenuta.

In merito al Diritto di Prelazione

- Ulteriore chiarimento il custode Avv. Valentina Bonfiglio lo chiede al C.T.U. per non avere menzionato eventuali diritti di prelazione derivanti dal decreto Assessoriale n. 4685 del 07/12/1989, trascritto il 10/03/1990 ai nn. 4535/3636 a favore dell'Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e della Pubblica Istruzione.

Il C.T.U. nella propria relazione ha citato i vincoli indicati dal Certificato di Destinazione Urbanistica nonché che l'immobile ricade “all'interno della perimetrazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, Ambiti 14-17, disciplinati dal titolo III dell'Art.20 delle N.T.A., approvato con D.A. n. 5040 del 20/10/2017, nella fascia di tutela 3”; non specificando che in materia di beni culturali, per tali aree soggette a vincolo archeologico, la legge nazionale n. 1089/1939 (art. 32-34) stabilisce che in caso di alienazione di beni d'interesse



storico-artistico lo Stato ha diritto di prelazione, normativa che in Sicilia prevede analoghe procedure di attuazione.

Nel punto di eventuale diritto di prelazione citato dal custode, derivante dal Decreto Assessoriale n. 4685 del 07/12/1989 trascritto il 10/03/1990 ai nn. 4535/3636 a favore dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e della Pubblica Istruzione, si riporta in sintesi la normativa e applicazione al vincolo derivante dal D.A. n. 4685/1989.

Il Decreto Assessoriale n. 4685 del 07/12/1989, trascritto in data 10/03/1990 ai nn. 4535/3636, ha imposto vincolo a favore dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali, Ambientali e della Pubblica Istruzione della Regione Siciliana ai sensi della normativa in materia di tutela dei beni culturali. Tale provvedimento, una volta trascritto nei registri immobiliari, produce effetti reali e opponibili ai terzi comportando particolari limitazioni giuridiche alla disponibilità del bene e, in particolare, l'applicazione del diritto di prelazione in caso di trasferimento.

Il diritto di prelazione è una facoltà riconosciuta all'amministrazione pubblica (Stato, Regione, o altro ente territoriale competente) di subentrare all'acquirente nel caso di alienazione di un bene vincolato, acquistandolo alle stesse condizioni pattuite tra le parti private. Il soggetto titolare del diritto, nel caso della Regione Siciliana, è l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana che può esercitare la prelazione direttamente o tramite la competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali.

L'esercizio della prelazione costituisce, dunque, una garanzia pubblica di tutela del patrimonio culturale atta a salvaguardare l'interesse collettivo alla conservazione dei beni di rilevanza storica o artistica.



Il valore di stima, pertanto, è stato determinato tenendo conto dei vincoli di cui al C.D.U. già comprensivo degli effetti derivanti dal vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, quali fattori di deprezzamento rispetto a beni simili privi di limitazioni d'uso ma senza ulteriori riduzioni per la sola possibilità di esercizio del diritto di prelazione.

Si ribadisce che la presenza del diritto di prelazione non modifica il valore economico stimato in quanto si tratta di un diritto pubblico di acquisto alle condizioni dell'aggiudicazione.

In merito alla servitù di oleodotto

- In ultimo il custode osserva che i gli immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n° 78/2009, sono gravati da servitù di oleodotto e chiede al C.T.U. di chiarire il contenuto della servitù n. 570 per la costruzione di oleodotto di cui al decreto trascritto il 25/10/1986 ai nn. 14939/11652 a favore del Demanio Pubblico dello Stato; rideterminando, ove necessario, l'attuale valore di stima del compendio che rappresenterebbe il nuovo prezzo base della prossima vendita.

Per tale atto (decr. Trascr. il 25/10/1986 ai nn. 14939/11652), il quale istituisce una servitù coattiva di passaggio e posa di oleodotto (cioè una servitù pubblica a beneficio dello Stato) sugli immobili staggiti, il C.T.U. non è riuscito a reperire il testo della servitù di cui al decreto trascritto il 25/10/1986 ai nn. 14939/11652; tuttavia in termini generali, in assenza del testo integrale del decreto specifico, il contenuto tipico di una servitù a favore del Demanio dello Stato su terreni privati per oleodotto comprende i seguenti elementi principali:

1. diritto di collocare nel sottosuolo una condotta (oleodotto) per il trasporto di prodotti petroliferi e successivo mantenimento, sorveglianza e manutenzione;



2. diritto di accesso per l'ispezione, manutenzione, riparazione o sostituzione della condotta;
3. obbligo del proprietario del fondo servente di non edificare, non piantare alberi ad alto fusto e non eseguire lavori che possano danneggiare la condotta in una fascia di rispetto di ampiezza variabile (in genere da 5 a 10 metri complessivi);
4. indennità una tantum a favore del proprietario del fondo servente, determinata con decreto o verbale di conciliazione, per la costituzione della servitù;
5. la servitù è permanente e segue il fondo servente (cioè rimane anche in caso di vendita del terreno).

Riferimenti normativi

- Legge 6 dicembre 1971, n. 1086 e successive modifiche
- D.P.R. 11 febbraio 1961, n. 182 (per la posa di oleodotti d'interesse nazionale)
- Codice Civile, artt. 1027 e segg. (servitù prediali e coattive)
- Eventuali decreti ministeriali di dichiarazione di pubblica utilità.

In sintesi la servitù n. 570 consente quindi al Demanio dello Stato (o a un ente concessionario) di realizzare e mantenere un oleodotto su un fondo privato, limitando parzialmente l'uso del terreno da parte del proprietario, nel rispetto della fascia di rispetto e delle prescrizioni tecniche e di sicurezza.

In merito alla suddetta servitù è opportuno considerare che, trattandosi di condotta sotterranea per il trasporto di idrocarburi, determina delle limitazioni nell'utilizzo del terreno nella sua interezza, quali il divieto di costruzione o scavo sulla fascia di rispetto (di solito 5-10 metri per lato del tracciato); divieto di



piantare alberi ad alto fusto o effettuare opere che possano danneggiare la condotta; diritto di accesso e ispezione da parte della società concessionaria.

Pertanto tali limitazioni comportano una perdita di valore economico del fondo poiché la servitù rimane a carico del fondo anche dopo la vendita.

Quindi il sottoscritto C.T.U. valuta l'esistenza della servitù, non è nelle condizioni di valutare una riduzione del valore unitario per la parte asservita in quanto non individuabile, si avvale della prassi estimativa italiana per casi simili.

Confermando il valore di stima per gli immobili staggiti in € 91.000,00 come da relazione depositata, tenuto conto delle notizie assunte che la servitù ricade nella zona marginale dei terreni e quindi rende inutilizzabile una porzione poco significativa del terreno e dell'attività agricola, si assume una percentuale dell'8% da calcolare sul valore effettivo, quindi:

| | | |
|--|---|------------------|
| Valore degli immobili stimati | € | 91.000,00 |
| Percentuale di riduzione per servitù 8% | € | <u>7.280,00</u> |
| Valore degli immobili a base d'asta per la vendita | € | 83.720,00 |

diconsi € ottantatremilasettecentoventi/00.

CONCLUSIONI

Il valore di stima da porre a base d'asta al momento della vendita esecutiva sarà quindi di € 83.720,00, con esplicita menzione della servitù di oleodotto e del relativo vincolo permanente.

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

Si allegano i seguenti atti e documenti:

- ✓ Risposta Genio Civile di Siracusa.

Siracusa, 10 Novembre 2025

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

