



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it

www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 222/2024

Promossa da PENELOPE SPV S.R.L.

Nei confronti di *OMISSIS*

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

Siracusa, 05/06/2025

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





Indice

Premessa.....	4
Descrizione generale delle operazioni peritali	4
Risposta ai quesiti.....	5
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);.....	5
Punto 2	
Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali.....	5
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	5
II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.....	6
III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.....	7
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	7
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.....	8
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	9
IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.....	9
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	10
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	11
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	11
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di	





prestazione energetica in corso di validità.....	12
IX) Valutazione del bene.....	12
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	19
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	19
Conclusioni.....	20
Note conclusive.....	23

Allegati:

- **Allegato 1:** visure catastali ed estratto di mappa catastale
- **Allegato 2:** visure catastali immobili confinanti
- **Allegato 3:** accertamento Agenzia delle Entrate fabbricati non dichiarati e visura catastale
- **Allegato 4:** bozza planimetria catastale
- **Allegato 5:** atto di compravendita del 10/09/2007, redatto dal Dott. Giuseppe Seminara, Notaio in Catania, rep. n. 86.635, racc. n. 8.141, registrato al n. 19.629/1T il 10/09/2007
- **Allegato 6:** richiesta contratti di locazione, affitto o comodato
- **Allegato 7:** certificato di destinazione urbanistica
- **Allegato 8:** dichiarazione Comune di Lentini ricerca titoli edilizi
- **Allegato 9:** foto aerea del 09/06/1967
- **Allegato 10:** foto aeree storiche invasi artificiali
- **Allegato 11:** osservatorio dei valori agricoli, EXEO ultima rilevazione
- **Allegato 12:** dichiarazione Consorzio di Bonifica 9 Catania





Premessa

Con provvedimento del 08/11/2024, notificato allo scrivente a mezzo PEC il 11/11/2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Concita Cultrera nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa ed all'Elenco dei Certificatori Energetici del portale APE-Sicilia, ENEA al n.5314, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 222/2024, promossa da Penelope SPV S.R.L., nei confronti di *omissis*, invitandolo ad accettare l'incarico entro 15 giorni dalla data di notifica, depositando telematicamente apposita dichiarazione ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti. In data 11/11/2024 il sottoscritto depositava telematicamente apposita dichiarazione per l'accettazione dell'incarico.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 11/04/2025, dunque entro il 12/03/2025 e che a seguito dei successivi provvedimenti di proroga, veniva posticipato il deposito al 08/09/2025 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori.

Descrizione generale delle operazioni peritali

Dall'esame dei fascicoli e dagli atti di causa, è emerso che gli immobili pignorati ricadono come di seguito specificato:

- terreno sito nel Comune di Lentini, Catasto terreni, foglio 32, particella 79, 80 e 81

Gli immobili sono stati pignorati con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario, con consegna a mezzo servizio postale in plico raccomandato.

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





Risposta ai quesiti

Punto 1

L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 18/07/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il quale certifica le formalità pregiudizievoli del ventennio precedente la data del pignoramento.

Punto 2

Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per il 03/12/2024 alle ore 10:30 nei luoghi oggetto di stima, congiuntamente con il Custode nominato Avv. Daniela Rigoli.

Non essendosi presentata la debitrice esecutata ed essendo presente recinzione e cancello intorno al terreno pignorato, non è stato possibile effettuare l'accesso, che è stato poi eseguito in data 28/01/2025 alle ore 10:45, con la presenza del fratello dell'esecutata che ha consentito l'accesso ai luoghi.

Punto 3

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

Sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), sulla base degli atti processuali, nonché della relazione notarile ipocatastale, il compendio pignorato risulta essere:

– terreni in contrada Tirirò, Comune di Lentini (SR)

il tutto meglio identificato catastalmente come di seguito:





Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie (ettari)
Lentini	Terreni	32	79 – AA	Agrumeto	1,7649
Lentini	Terreni	32	79 – AB	Pascolo arborato	0,1290
Lentini	Terreni	32	80 – AA	Uliveto	0,0018
Lentini	Terreni	32	80 – AB	Agrumeto	0,2228
Lentini	Terreni	32	81 – AA	Seminativo irriguo	0,3544
Lentini	Terreni	32	81 – AB	Agrumeto	0,2767
Totale					2,7496

Gli immobili da visure catastali (All. 2) confinano a nord con proprietà *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* salvo altri aventi causa, ad est con proprietà *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa, a sud con proprietà *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa, ad ovest con proprietà *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa.

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

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

Sui terreni pignorati, in particolare sulla particella 79, sono stati ritrovati fabbricati non accatastati già oggetto di accertamento dell'Agenzia delle Entrate che li annovera tra i fabbricati non dichiarati, ai quali attribuisce il numero di particella 307, sub.1 (All. 3).

E' stato quindi necessario redigere bozza delle planimetrie catastali per tali fabbricati (All. 4). I costi per la loro regolarizzazione dal punto di vista catastale, considerato che andrà fatto un inserimento in mappa tramite PREGEO e successivo deposito di planimetria catastale tramite DOCFA, si attesta intorno ad € 2.000,00 di onorario del tecnico e tributi per gli atti di aggiornamento, oltre a sanzione per tardivo accatastamento che può andare da un minimo di € 1.032,00 fino ad un massimo di € 8.264,00 e che per la presente relazione si considera pari a € 4.000,00.





III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi

Sulla base dei beni oggetto di pignoramento e della loro collocazione, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.

I confini saranno quindi gli stessi riportati al Punto 3.I (pag. 5).

LOTTO A - Punto 4

1) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi

Il lotto A, nonché lotto unico, ricade nel territorio del Comune di Lentini ed è posto ad ovest rispetto al centro urbano di Lentini. Vi si accede percorrendo la Strada Statale 385, per poi immettersi su strada Strada Provinciale 69 II ed infine su strada interpodereale a fondo naturale. Tale strada interpodereale non è catastalmente identificata ed attraversa fondi di terzi, per cui su questa vi è una servitù di passaggio anche se non risultante dall'atto di proprietà.

Il lotto è composto da terreni su cui sorgono dei fabbricati ad uso agricolo, il tutto identificato catastalmente come di seguito:

Comune	Catasto	Fogli	Particella	Sub.	Qualità/Categoria	Superficie catastale (ettari)
Lentini	Terreni	32	79 – AA		Agrumeto	1,7649
Lentini	Terreni	32	79 – AB		Pascolo arborato	0,1290
Lentini	Terreni	32	80 – AA		Uliveto	0,0018
Lentini	Terreni	32	80 – AB		Agrumeto	0,2228
Lentini	Terreni	32	81 – AA		Seminativo irriguo	0,3544
Lentini	Terreni	32	81 – AB		Agrumeto	0,2767
Lentini	Fabbricati	32	307	1	C/2	
Totale						2,7496





I fabbricati, come già rappresentato su apposito paragrafo, non sono accatastati e l'Agenzia delle Entrate annoverandoli tra i fabbricati non dichiarati attribuisce d'ufficio un numero di particella e subalterno.

I terreni hanno una superficie catastale di 2,7496 ettari ed il lotto presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.3300463 N

longitudine 14.85108665 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

Il lotto è costituito da terreni per lo più pianeggianti costituiti da agrumeto in cattive condizioni vegetative, sesto di 5 x 5 m., con ventiera di olivi ed un impianto arboreo a spalliera completamente morto, apparentemente pescheto, assimilabile quindi ad un seminativo. Le superfici delle singole colture saranno meglio specificate sul paragrafo relativo alla valutazione del bene a pag.12. Sulla particelle 79 ed 81, vi è la presenza di due invasi artificiali per accumulo acqua.

I fabbricati ad uso agricolo, sono edificati sulla particella 79 e possono essere distinti in un corpo unico costituito da tre fabbricati ed un fabbricato distaccato. Tale corpo è costituito da due magazzini, uno dei quali con forno in pietra ed un terzo locale costituito da un unico vano con corridoietto con wc e lavandino, adibito ad appoggio per il riposo ed i pasti, ma che comunque può essere assimilabile anch'esso ad un magazzino.

Sono tutti in muratura portante, pavimentazione in battuto di cemento ed una parte in marmette, solaio in latero cemento e tetto piano tranne il magazzino dove c'è il forno in pietra che ha solaio in canne e gesso a falda inclinata e copertura in coppi, il tutto per una superficie di 120,00 mq.

I tamponamenti sia esterni che interno sono con intonaco, vi è presenza di umido di risalita che in parecchi punti sia all'esterno che all'interno dei fabbricati ne ha provocato il distacco, oltre alle murature portanti che in alcuni punti presentano fessurazioni. Impianto elettrico fuori traccia non funzionante, così come quello idrico. Infissi in legno e vetro su locale adibito ad appoggio per





riposo e pasti, in ferro sul magazzino con solaio in canne e gesso e con saracinesca in alluminio sul terzo magazzino. Vi è la presenza di 3 serbatoi in eternit sul tetto piano.

L'altro fabbricato distaccato è una porcaia in muratura portante, pavimentazione in battuto di cemento e copertura posticcia con pannello coibentato, fissato con blocchetti in pietra ed ha una superficie di 22,75 mq.

Complessivamente i fabbricati si presentano tutti in cattivo stato manutentivo.

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

Il cespite formante il lotto, risulta di proprietà per intero della Sig.ra *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, debitrice esecutata in forza di atto di compravendita del 10/09/2007, redatto dal Dott. Giuseppe Seminara, Notaio in Catania, rep. n. 86.635, racc. n. 8.141, registrato al n. 19.629/1T il 10/09/2007 (All. 5).

Al momento del sopralluogo appare occupato dalla debitrice esecutata.

Non si hanno notizie su eventuali contratti di locazione, affitto o comodato, poiché dopo aver fatto apposita richiesta presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/12/2024 e solleciti del 12/02/2025 e del 22/04/2025 (All. 6), non si è mai ricevuto alcun riscontro.

IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 (All. 7) richiesto dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comuni di Lentini non emergono contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli connessi a caratteri storico-artistici.





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

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Seminara Giuseppe il 10/09/2007, repertorio 86636/8142, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/09/2007 ai nn. 22231/5180 di formalità in favore di SEDICIBANCA S.P.A. con sede in Roma, contro la Sig.ra *omissis*

• **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/07/2024 ai n.ri 14023/11107 a favore di Penelope SPV S.r.l., contro *omissis*.

Altre informazioni per l'acquirente:

- esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data





della perizia: assenti

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

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

Richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le particelle facenti parte del lotto (All. 7) è emerso che ricadono tutte in Zona “E” agricola.

Con apposita dichiarazione relativa alla richiesta di accesso atti, il Comune di Lentini dichiarava che non vi sono concessioni edilizie, permessi edilizi o altra documentazione attestante la regolarità urbanistica-edilizia dei fabbricati e degli invasi artificiali presenti nel lotto (All. 8).

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati edificati sulla particella 79, si è svolta quindi una ricerca presso gli archivi delle foto aeree storiche dell'Istituto Geografico Militare.

Acquistando quindi foto aerea del volo del 09/06/1967 (All. 9) è emerso che i fabbricati a quella data erano già esistenti, pertanto edificati in epoca antecedente al 01/09/1967.

Non vi è comunque dichiarazione di agibilità o abitabilità.

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

Tramite ausilio di foto aeree si è accertato l'esistenza dei fabbricati in epoca antecedente al 01/09/1967, pertanto non vi sono irregolarità da sanare.

La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/fognario, elettrico), pertanto rimane esclusa dal conteggio, essendo necessari sopralluoghi da ditte specializzate per verificare la rispondenza alle vigenti leggi in materia ed in caso contrario quantificare le relative spese di adeguamento al fine di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Si prevede che i costi del tecnico che dovrà presentare SCA, siano quantificabili in € 1.000,00, oltre ad € 50,00 di diritti di segreteria per ogni unità immobiliare, che dipenderanno dall'accatastamento finale dei fabbricati e che forfettariamente possiamo quantificare in € 100,00.

Pagina 11 di 23





Per quanto riguarda gli invasi artificiali confrontando le foto aeree storiche rilasciate da Google Earth e dal Ministero dell'Ambiente (All. 10), si è potuto appurare che alla data del 20/09/2003 gli invasi erano entrambi esistenti, mentre dall'anno 2000 era esistente solamente l'invaso su particella 79, così come all'anno 1994, mentre all'anno 1988 non vi era alcun invaso.

Considerato che il Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio attuali sono in vigore dall'anno 1989 e che in Zona E è consentita la realizzazione di serbatoi idrici, la doppia conformità è verificata e pertanto gli invasi sono sanabili.

I costi di regolarizzazione sono quantificabili in € 2.000,00 di onorari per il professionista; per quanto riguarda invece gli oneri dovuti al Comune, poiché questi variano sulla base del computo metrico allegato alle tavole di progetto da presentare in Comune per sanare la situazione, dato che al momento del sopralluogo gli invasi si presentavano difficilmente visionabili per la vegetazione tipica palustre cresciuta intorno e comunque essendo pieni di acqua, non è stato possibile appurare la profondità ed il grado di inclinazione degli argini degli invasi. Per tale motivo, si ritiene in via forfettaria di stimare € 9.000,00 tra oneri concessori e diritti di segreteria.

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

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica per i fabbricati, né è possibile predisporla poiché i fabbricati non sono accatastati e poiché trattasi di edifici rurali non residenziali.

IX) Valutazione del bene

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

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:





Fonti dirette:

- conoscenza diretta del mercato immobiliare
- osservatorio dei valori agricoli, EXEO ultima rilevazione (All. 11)

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

Sulla base della dichiarazione rilasciata dal Consorzio di Bonifica 9 Catania (All. 12), le particelle oggetto di pignoramento ricadono nel comprensorio di bonifica, anche se attualmente la zona non è in esercizio. Il terreno può quindi essere considerato irriguo, anche alla luce delle coltivazioni e degli invasi artificiali in esso presenti.

Nel caso specifico la qualità reale del lotto A è:

- agrumeto: 1,6455 ettari
- seminativo irriguo: 1,0898 ettari

Dalla superficie dei terreni ad agrumeto e quelli assimilabili a seminativo irriguo si è scorporata la superficie dei fabbricati, mentre si è ricompresa la superficie degli invasi artificiali che concorrono a determinare il valore del terreno con il suo soprassuolo e sono funzionali allo stesso, poiché come già specificato al paragrafo sul controllo della possibilità di sanatoria, non è possibile conoscerne il volume e dunque quantificare in una maniera differente il loro valore.

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

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

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





Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
agrumeto	1,6455	35.000,00	€ 57.592,50
seminativo irriguo	1,0898	18.000,00	€ 19.616,40
Totale			€ 77.208,90

Per la stima dei fabbricati ad uso magazzino si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene fosse stato posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che i beni ricadono in una zona dove beni simili hanno un discreto mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

- conoscenza diretta del mercato immobiliare
- consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso
- parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare

E' stato quindi individuato un prezzo medio di mercato per beni simili che è stato opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie di beni in oggetto attraverso un coefficiente di vetustà.

I coefficienti di vetustà individuati per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione sono quelli di seguito indicati:

- fabbricati ad uso magazzino: 40%

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il sottoscritto ha individuato quali valori unitari medi di mercato i seguenti:

- fabbricati ad uso magazzino: 300,00 €/m²

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di

Pagina 14 di 23





omogeneizzazione del 100% per la superficie principale dei fabbricati.

Pertanto:

Fabbricati ad uso magazzini

- superficie principale m^2 $120,00 \times 100\% =$ $120,00 m^2$

Totale superficie convenzionale $120,00 m^2$

In base a quanto sopra, otterremo il seguente valore

Bene	Superficie commerciale m^2	Importo unitario ($\text{€}/m^2$)	Vetustà	Valore totale
fabbricati ad uso magazzini	120,00	300,00	40%	€ 21.600,00

Per la stima dei fabbricati ad uso magazzino, è anche possibile adottare il procedimento di stima del coast approach, che consente di stimare il valore di un immobile, secondo il principio di sostituzione, determinando il suo costo di riproduzione o ricostruzione a nuovo e deprezzandolo sulla base della sua vetustà, tenendo conto dell'età, dello stato di usura e di manutenzione del bene stesso, delle sue rifiniture ed impianti.

L'impiego del metodo del coast approach è suggerito nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali), come per i fabbricati in questione.

Per la stima del fabbricato ad uso porcaia si è scelto di adottare il procedimento di stima del coast approach suggerito anche per immobili che hanno un mercato limitato, o per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per il fabbricato oggetto della presente valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliari nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili





comparabili per poter adottare il metodo del confronto di mercato.

Si riportano i calcoli nelle successive tabelle.





Valore area di sedime (a)	Superficie lotto (m ²)	120
	Prezzo unitario (€/m ²)	1,8
	Valore area di sedime (€)	216,00

Tipologia immobiliare	Descrizione	Superficie (m ²)	Costo unitario (€/m ²)	Costo (€)
	Magazzini	120	700	84.000,00

Totale costo di costruzione a nuovo (b)	Di cui	%	€	84.000,00
	Impianti	5	4.200,00	
	Opere murarie	90	75.600,00	
	Rifiniture	5	4.200,00	

Oneri per costruzione ed urbanizzazione (c)	% del costo di costruzione	6	5.040,00
--	----------------------------	---	----------

Spese tecniche (d)	% del costo di costruzione	7	5.880,00
---------------------------	----------------------------	---	----------

Profitto del promotore (e)	% del costo di costruzione	6	5.040,00
-----------------------------------	----------------------------	---	----------

VALORE a nuovo (f)	(a+b+c+d+e)	100.176,00
---------------------------	-------------	------------

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categoria di lavoro: IMPIANTI (g)	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	4.200,00
	n = Vita economica (anni)	30
	t = Vetustà media (anni)	30
	Risultato (€) = C x (t/n)	4.200,00

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE (h)	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	75.600,00
	n = Vita economica (anni)	75
	t = Vetustà media (anni)	65
	Risultato (€) = C x (t/n)	65.520,00

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categorie di lavoro: RIFINITURE (i)	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	4.200,00
	n = Vita economica (anni)	30
	t = Vetustà media (anni)	30
	Risultato (€) = C x (t/n)	4.200,00

VALORE STIMATO	Valore a nuovo (€) (f)	100.176,00
	Totale deprezzamenti (€) (g+h+i)	73.920,00
	VALORE FINALE (€) (f-(g+h+i))	26.256,00





Valore area di sedime (a)	Superficie lotto (m ²)	22,75
	Prezzo unitario (€/m ²)	1,8
	Valore area di sedime (€)	40,95

Tipologia immobiliare	Descrizione	Superficie (m ²)	Costo unitario (€/m ²)	Costo (€)
	Porciliaia	22,75	500	11.375,00

Totale costo di costruzione a nuovo (b)	Di cui	%	€	11.375,00
	Impianti	5	568,75	
	Opere murarie	90	10.237,50	
	Rifiniture	5	568,75	

Oneri per costruzione ed urbanizzazione (c)	% del costo di costruzione	6	682,50
--	----------------------------	---	--------

Spese tecniche (d)	% del costo di costruzione	7	796,25
---------------------------	----------------------------	---	--------

Profitto del promotore (e)	% del costo di costruzione	6	682,50
-----------------------------------	----------------------------	---	--------

VALORE a nuovo (f)	(a+b+c+d+e)	13.577,20
---------------------------	-------------	-----------

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categoria di lavoro: IMPIANTI (g)	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	568,75
	n = Vita economica (anni)	30
	t = Vetustà media (anni)	30
	Risultato (€) = C x (t/n)	568,75
	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE (h)	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	10.237,50
	n = Vita economica (anni)	75
	t = Vetustà media (anni)	65
	Risultato (€) = C x (t/n)	8.872,50
	Categorie di lavoro: RIFINITURE (i)	
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)	568,75
n = Vita economica (anni)	30	
t = Vetustà media (anni)	30	
Risultato (€) = C x (t/n)	568,75	
VALORE STIMATO	Valore a nuovo (€) (f)	13.577,20
	Totale deprezzamenti (€) (g+h+i)	10.010,00
	VALORE FINALE (€) (f-(g+h+i))	3.567,20





Si ritiene di mediare i valori dei fabbricati ad uso magazzino trovati con i due metodi di stima: $(€ 21.600,00 + € 26.256,00) / 2 = € 23.928,00$.

Al valore del lotto occorre anche decurtare i costi per oneri tecnici, catastali e di urbanizzazione per sanare gli invasi artificiali già stimati nei paragrafi precedenti e che si riportano a titolo esemplificativo:

- € 2.000,00 onorario del tecnico e tributi per gli atti di aggiornamento planimetria catastale
- € 4.000,00 sanzione per tardivo accatastamento
- € 1.100,00 onorario del tecnico per SCA fabbricati e diritti di segreteria
- € 2.000,00 onorario per il professionista per pratica sanabilità invasi artificiali
- € 9.000,00 tra oneri concessori e diritti di segreteria per sanabilità invasi artificiali.

In base a quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto A nonché lotto unico è pari a:

$€ 77.208,90 + € 23.928,00 + € 3.567,00 - € 2.000,00 - € 4.000,00 - € 1.100,00 - € 2.000,00 - € 9.000,00 = € 86.603,90$

Si ritiene di applicare una decurtazione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, pertanto: $€ 86.603,90 \times 0,90 = € 77.943,51$

Il più probabile valore di mercato del Lotto A è quindi € 77.943,51 (eurosettantasettemilanovecentoquarantatre/51) cifra che può essere approssimata ad **€ 75.000,00 (eurosettantacinquemila/00)**.

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

Non vi è quota indivisa

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

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





Conclusioni

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

Agli atti è presente la relazione sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta in data 18/07/2024 dalla Dott. Nicola Tiecco, Notaio in Perugia.

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

Punto 2: *Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali*

Le operazioni peritali sono iniziate il 03/12/2024 alle ore 10:30 nei luoghi oggetto di stima, senza possibilità di accedere per assenza della debitrice, per poi proseguire il 28/01/2025 alla presenza del fratello della debitrice esecutata che ha permesso di prendere visione dei luoghi oggetto di pignoramento.

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

Il pignoramento è stato eseguito su terreni in contrada Tirirò, Comune di Lentini (SR).

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

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare. Sui terreni sono stati rinvenuti fabbricati non accatastati, è stata quindi predisposta bozza di planimetria catastale.

Punto 3 III): *Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.*

È apparso opportuno formare un solo lotto di vendita.





LOTTO A

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto A, è un terreno con fabbricati agricoli, in contrada Tirirò, Lentini (SR). Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.3300463 N, longitudine 14.85108665 E.

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

Il lotto è costituito da agrumeto in cattivo stato vegetativo e da colture arboree a spalliera completamente morte, oltre a fabbricati ad uso agricolo in cattive condizioni manutentive e due invasi artificiali

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

Le particelle pignorate risultano per intero della debitrice eseguita ed al momento del sopralluogo appariva occupato dalla stessa .

Punto 4 IV) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.*

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli connessi al carattere storico-artistico





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

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

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

Da accertamenti svolti tramite ausilio di foto aeree si è appurato che i fabbricati erano già edificati prima del 01/09/1967. Per gli invasi artificiali non vi sono titoli edilizi rilasciati

Non esiste dichiarazione di agibilità per i fabbricati

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

Il primo invaso artificiale da foto aerea risulta esistente dal 1994, mentre il secondo invaso risulta esistente dal 20/09/2003. Poiché P.R.G. E Regolamento edilizio attualmente in vigore è vigente dal 1989 e prevede la realizzazione di serbatoi idrici in zona E, gli invasi sono sanabili.

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

Trattasi di edifici rurali per i quali non residenziali per i quali non è necessario attestato di prestazione energetica

Punto 4 IX) *Valutazione del bene.*

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, oltre a tutte le decurtazioni per sanare la situazione urbanistico-catastale è pari ad € 77.943,51 (eurosettantasettemilanovecentoquarantatre/51) cifra che può essere approssimata ad € **75.000,00 (eurosettantacinquemila/00).**





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

Non vi è quota indivisa.

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

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

Note conclusive

Il sottoscritto esperto nominato avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.23 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

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

Siracusa, 05/06/2025

L'esperto nominato

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

