

TRIBUNALE di SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 49/2025

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Concita Cultrera

Promosso da:
EVOLVE SPV S.r.l.
Contro:
OMISSIS

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Catinella

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N°49/2025 PROMOSSA DA
EVOLVE SPV S.r.l. CONTRO OMISSIS**

RELAZIONE DI STIMA DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

1 - TERRENO AGRICOLO CON ANNESSO FABBRICATO RURALE DIRUTO, SITI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SIRACUSA, C.DA CRITAZZO-FONTANA MORTILLA, DISTINTI RISPETTIVAMENTE NEL N.C.T. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°107, PART. N°437, QUALITA' AGRUMETO DI CLASSE 2, DELLA ESTENSIONE DI MQ. 788,00 CIRCA, E PART. N°425 DELLA SUPERFICIE DI MQ. 242,00 CIRCA, COMPLESSIVAMENTE ESTESI MQ. 1.030,00 CIRCA, DI PROPRIETA' DI OMISSIS.

2 - TERRENO AGRICOLO, SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FLORIDIA, C.DA INTAGLIATA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE DI ETTARI 2, ARE 65 E CENTIARE 62 (MQ. 26.562,00 CIRCA) DISTINTO NEL N.C.T. DEL COMUNE DI FLORIDIA AL FOGLIO N°6, PART. N°63 DI MQ. 5.354,00 CIRCA, QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO DI CLASSE U, N°64 DI MQ. 9.143,00 CIRCA, QUALITA' ULIVETO, N°65 DI MQ. 8.545,00 CIRCA, QUALITA' SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 3 E N°66 DI MQ. 3.520,00 CIRCA, QUALITA' SEMINATIVO ARBOREO DI CLASSE 4, DI PROPRIETA' DI OMISSIS.

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Marco Catinella, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n°1023 in qualità di libero professionista, in data 18/04/2025

è stato nominato nella qualità di esperto stimatore dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°49/2025 promossa dalla Società EVOLVE SPV S.r.l. contro OMISSIS ([Allegato 1](#)) per determinare il valore di mercato dei seguenti beni immobili:

- Terreno agricolo con annesso fabbricato rurale diruto, siti nel territorio del comune di Siracusa, c.da Critazzo-Fontana Mortilla, distinti rispettivamente nel N.C.T. del comune di Siracusa al foglio n°107, part. n°437, qualità agrumeto di classe 2, della estensione di mq. 788,00 circa, e part. n°425 della superficie di mq. 242,00 circa ([Allegato 2](#));
- Terreno agricolo, sito nel territorio del comune di Floridia, c.da Intagliata, della superficie complessiva catastale di ettari 2, are 65 e centiare 62 (mq. 26.562,00 circa) distinto nel N.C.T. del comune di Floridia al foglio n°6, part. n°63 di mq. 5.354,00 circa, qualità incolto produttivo di classe U, n°64 di mq. 9.143,00 circa, qualità uliveto, n°65 di mq. 8.545,00 circa, qualità seminativo arboreo di classe 3 e n°66 di mq. 3.520,00 circa, qualità seminativo arboreo di classe 4 ([Allegato 3](#)).

Il Giudice nominava altresì il custode avv. Benedetto Monica, fissando, per la determinazione delle modalità di vendita, l'udienza del 04/11/2025 alle ore 9,00 e concedendo al sottoscritto C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della stessa udienza per il deposito della relazione di stima dopo aver inviato la copia alle parti ([Allegato 1](#)); il termine ultimo di consegna della presente è pertanto il 05/10/2025.

In via preliminare il sottoscritto ha verificato, collaborando all'uopo con il custode nominato, la documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c. che è stata

depositata in atti; essa è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

2. ISPEZIONI PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI E GLI IMMOBILI

Al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti con il verbale di conferimento di incarico di stima, giurato in data 22/04/2025 ([Allegato 4](#)), e per determinare il valore di mercato dei beni immobili di cui in premessa, il sottoscritto ha eseguito le sottoelencate operazioni:

- Il 24/04/2025, alle ore 9:30 così come da prenotazione ([Allegato 5](#)), si recava presso l'ufficio del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa (ex Conservatoria) per eseguire un'ispezione ipotecaria nominativa ([Allegato 6](#)) ed accertare, mediante il confronto con la relazione notarile per gli immobili di Siracusa ([Allegato 7](#)) e di Floridia ([Allegato 8](#)), le formalità gravanti sui beni immobili di cui alla presente procedura esecutiva.
- I giorni 24/04, 09/07 e 14/07/2025 acquisiva la documentazione catastale, necessaria per l'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, costituita da visura storica, ed estratto del foglio di mappa catastale di Siracusa ([Allegato 2](#)) e di Floridia ([Allegato 3](#)).
- Di concerto con il custode si eseguivano dei sopralluoghi presso gli immobili in data 02/05/2025, 26/06/2025, 28/06/2025, 03/07/2025 e 28/07/2025, previa comunicazione al debitore che però non si presentava a nessuno di questi. Il padre dell'esecutato, OMISSIS, si è mostrato più collaborativo conducendo il sottoscritto ed il custode nominato presso gli immobili di Siracusa. A causa però del suo stato di salute, evidentemente affaticato per il caldo, non ha potuto raggiungere il terreno di

Floridia in quanto, la strada da percorrere a piedi dall'ultimo punto transitabile in auto, era di oltre 1 Km e oltremodo faticosa perchè lungo il letto di un fiume costipato di ciottoli di grossa pezzatura. Si fermava prima dando delle indicazioni verbali e dei riferimenti per raggiungere il terreno ma lo stato dei luoghi, percorsi dal sottoscritto e dal custode a piedi per oltre trenta minuti, non corrispondeva a quanto descritto da OMISSIS e dunque non sono stati individuati i luoghi a cui egli faceva riferimento; non è stato pertanto possibile ispezionare il terreno di Floridia seppure individuato nella mappa dei luoghi (Allegato 19).

- L'11/07/2025 il sottoscritto, sulla scorta dei dati dei proprietari precedenti ricavati dalla visura storica catastale, si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa per cercare l'eventuale copia di progetto del fabbricato diruto; le ricerche informali con l'addetto ai servizi di archivio non hanno dato esito positivo, l'unico riscontro ([Allegato 10](#)) non è attinente al fabbricato diruto oggetto della presente stima.
- Il 28/07/2025 si recava presso l'archivio notarile del comune di Siracusa per richiedere ed ottenere, in data 04/08/2025, la copia degli atti di compravendita dell'immobile di Siracusa ([Allegato 11](#)) e dell'immobile di Floridia ([Allegato 12](#)).
- Il 07/08/2025 si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Floridia e quello del comune di Siracusa per richiedere i certificati di destinazione urbanistica in bollo per gli immobili di Floridia e Siracusa. In data 28/08/2025 ritirava il certificato di Floridia ([Allegato 13](#)) e, il giorno seguente, quello relativo all'immobile di Siracusa ([Allegato 14](#)). Lo stesso giorno 29/08/2025 il sottoscritto ha visionato, presso

l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa, l'aerofotogrammetria del 1976 ([Allegato 15](#)), riscontrando l'esistenza in mappa della sagoma del fabbricato rurale oggetto di stima.

- Il 25/08/2025 eseguiva ispezione, sul sito dell'agenzia delle entrate, relativamente ai valori agricoli medi della provincia di Siracusa per le ultime annualità pubblicate, 2019-2020-2021

3. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA DI SIRACUSA IN CUI SI TROVA IL TERRENO AGRICOLO CON ANNESSO FABBRICATO RURALE DIRUTO

La c.da Critazzo-Fontana Mortilla, in cui è ubicato uno degli immobili oggetto della presente relazione di stima, è una contrada rurale agricola periferica, esterna al centro abitato a circa 5 Km da esso, situata nel territorio del comune di Siracusa in una zona pianeggiante a nord-ovest, destinata alla coltivazione e all'allevamento. Quest'area appartiene al bacino imbrifero del vallone della Fontana Mordila ed è caratterizzata da una folta vegetazione, che cresce spontaneamente nella zona, di piante di mortella (mirto).

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 29/08/2025 ([Allegato 13](#)), quest'area si trova urbanisticamente in una zona E, destinata alle attività di tipo agricolo, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,009 mq/mq, indice di sfruttamento di 0,1 mq/mq e rapporto di copertura pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria. Sono previsti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B e demolizione e ricostruzione; sono ammessi interventi di nuova costruzione.

L'urbanizzazione dell'area è avvenuta dal dopoguerra intorno al 1940 in poi, realizzata negli anni durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche; in essa sono stati edificati sparuti fabbricati di tipo agricolo di sufficiente qualità, destinati anche a civile abitazione, alcuni dei quali fatiscenti perché non sottoposti nel tempo ad interventi di manutenzione straordinaria.

L'area su cui insiste l'immobile non è gravata da nessun tipo di vincolo discendente da disposizioni legislative statali o regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, delle coste marine, lacuali, fluviali, nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna.

La zona è periferica isolata e pertanto le farmacie, scuole, bar, altre attività commerciali e fermate di autobus sono a circa 5-6 Km in prossimità della parte abitata del comune di Siracusa; essa è dotata di elettricità e telefono, mancano invece l'acquedotto e la fognatura comunali.

Il tessuto stradale è quello tipico dei piccoli comuni rurali con gran parte delle strade e delle vie interpoderali, alcune asfaltate e altre con fondo battuto, di larghezza variabile da m. 3,00 a m.5,00 circa.

4. TERRENO AGRICOLO CON ANNESSO FABBRICATO RURALE DIRUTO IN C.DA CRITAZZO-FONTANA MORTILLA, NEL N.C.T. DEL COMUNE DI SIRACUSA AL FOGLIO N°107, PART. N°437 E 425

4.a Indicazione ed individuazione dell'immobile

L'immobile è costituito da un terreno agricolo della estensione di mq. 788,00 circa con annesso fabbricato rurale diruto della superficie di mq. 242,00 circa, per una superficie totale complessiva di mq. 1.030,00 circa; esso è ubicato nel territorio del comune di Siracusa

di coordinate G.P.S. latitudine 37.04383952° e longitudine 15.21276245°.

Esso risulta catastalmente censito nel N.C.T. al foglio n°107, **part. n°437**, qualità agrumeto di classe 2, reddito dominicale € 27,06, superficie mq. 788,00 circa e **part. n°425**, fabbricato rurale diruto a seguito di verifica d'ufficio, superficie mq. 242,00 circa.

L'immobile è di proprietà 1/1 di OMISSIS in virtù dell'atto di compravendita del 24/10/2003, rep. n°37173, racc. n°5971, rogato dal Notaio Filippo Immè.

L'immobile complessivamente confina, a partire da nord ed in senso orario, con le particelle sempre dello stesso foglio n°107, distinte con i nn°292, 291, 59, 528, 386 e 602 ([Allegato 2](#)).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

4.b Descrizione complessiva e sintetica dell'immobile

Il terreno, che catastalmente ha classazione agrumeto di classe 2 ed estensione mq. 788,00, risulta essere privo di alberi da agrumi; durante il sopralluogo del 2 Maggio 2025 al suo interno vi erano alcuni maiali rinchiusi mediante un rudimentale recinto realizzato con reti di ferro e pannelli in legno. OMISSIS, allertato dal custode giudiziario, aveva tolto i suini dal recinto prima del successivo sopralluogo del 28/06/2025 e pertanto risultava libero da animali. I terreni limitrofi sono coltivati e produttivi, durante il primo sopralluogo OMISSIS, che ha in affitto uno di questi terreni, ha riferito della presenza in zona di pozzi di acqua ad uso irriguo.

Il fabbricato rurale diruto, della superficie catastale complessiva di mq. 242,00 circa, è costituito da una elevazione fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a terrazza, realizzata con solai del tipo latero-armato, in pessime condizioni manutentive,

privo di requisiti sismici; l'epoca di realizzazione del manufatto, tenuto conto della sua tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, risale agli anni 50-60. L'immobile, a seguito di un incendio che ha distrutto le suppellettili presenti al suo interno e che lo ha gravemente danneggiato anche nelle sue strutture portanti, è inabitabile ed inaccessibile sia per il pericolo di crolli a causa delle precarie condizioni statiche che per la presenza di numerosissimi oggetti ammassati in prossimità del suo ingresso che ne impediscono un agevole accesso ([Allegato 16](#)).

Dai rilievi planimetrici sommari che il sottoscritto è stato in grado di eseguire durante i sopralluoghi, la parte del fabbricato delimitata dalle murature portanti e coperta dalla terrazza è di circa mq. 60,00 ed altezza m. 3,00 circa, la rimanente è priva della copertura e di gran parte delle murature verticali che in alcuni tratti sono appena 20-40 cm più alte del piano di calpestio. L'immobile nel suo complesso (terreno con annesso fabbricato della superficie complessiva di mq. 1.030,00 circa) è in parte dotato di una precaria recinzione ed in parte con libero accesso; lo stato di conservazione di tutti i manufatti è pessimo ([Allegato 16](#)).

4.c Stato di possesso del fabbricato e del terreno

Come si evince dal documentario fotografico allegato, al momento dei sopralluoghi del 02/05/2025 e del 28/06/2025 il fabbricato risultava inabitato e con la presenza di numerose suppellettili di ogni tipo accatastate in prossimità dello spazio di ingresso, rendendo molto difficoltoso l'accesso, il terreno adiacente incolto ([Allegato 16](#)).

4.d Vincoli ed oneri giuridici dell'immobile

Per accertarsi dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il sottoscritto ha eseguito le necessarie ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 24/04/2025 ([Allegato 4](#)).

4.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile risulta di piena proprietà e libera disponibilità di OMISSIS, senza alcun vincolo relativo a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura.

4.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Dal confronto eseguito tra l'ispezione ipotecaria e la relazione del Notaio Niccolò Tiecco posta all'interno del fascicolo di parte e prodotta dal creditore precedente ([Allegato 7](#)), risulta:

- Trascrizione del 20/02/2025, Registro Particolare n°2217, Registro Generale n°3099. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA, rep. n°6051/2024 del 20/01/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Costo per la cancellazione circa € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00).

4.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente con l'elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica ([Allegato 2](#)) e dalla relazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco posta all'interno del

fascicolo di parte ([Allegato 7](#)), l'immobile è attualmente di OMISSIS, di proprietà per 1/1. Ad egli la piena proprietà del cespite pervenne giusto atto pubblico di compravendita rep. 37173, racc. 5971, rogato dal Notaio Filippo Immè il 24/10/2003, trascritto a Siracusa il 14/11/2003 ai nn.20437/14898.

4.e Regolarità urbanistica e catastale dell'immobile

Il sottoscritto, al fine di dare risposta al quesito posto dal G.I., ha eseguito le necessarie ispezioni presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Siracusa dove, sulla scorta dei dati in suo possesso, non è stata trovata alcuna pratica edilizia per il fabbricato rurale diruto; l'ufficio tecnico del catasto, dove non risulta la planimetria dell'immobile, l'ha declassato d'ufficio da fabbricato rurale (come descritto nell'atto di compravendita del 24/10/2003) a fabbricato diruto di mq. 242,00.

Dalla lettura del titolo di provenienza del 24/10/2003 ([Allegato 11](#)), si ricava che *“la costruzione del fabbricato rurale è iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni o licenze”*. La tipologia costruttiva e il suo stato di conservazione sembrano coerenti con questa affermazione; la visione dell'aerofotogrammetria del 1976 trovata nell'archivio dell'ufficio tecnico ([Allegato 15](#)), seppure più recente del 1967, dà conferma dell'esistenza del fabbricato sui luoghi.

Si deve considerare che la “Legge Ponte” n°765 del 06/08/1967, poi entrata in vigore il 01/09/1967, modificò ed integrò il testo unico della Legge Urbanistica n°1150 del 1942 estendendo a tutto il territorio nazionale l'obbligatorietà della licenza edilizia (oggi permesso di costruire) per le nuove costruzioni e le modifiche ad esse, anche fuori dai centri abitati. Prima della L. n°765 l'obbligo di richiedere una licenza edilizia era limitato

esclusivamente ai centri abitati e alle aree già urbanizzate.

L'area in cui ricade il fabbricato rurale diruto è esterna al centro abitato, sia al momento della sua data presunta di costruzione ante '67 che alla data odierna, e pertanto non vi era l'obbligo di richiedere ed ottenere la concessione edilizia per la sua realizzazione.

Il fabbricato deve dunque considerarsi vendibile e urbanisticamente regolare seppure, per la sua manutenzione, sarà necessario presentare una regolare pratica edilizia, ai sensi del Testo Unico 380/01 e le sue successive modificazioni ed integrazioni, seguendo le vigenti prescrizioni costruttive dettate dagli enti preposti.

Il decreto di nomina ([Allegato 1](#)) non richiede il rilascio dell'attestazione di prestazione energetica in corso di validità, poiché si tratta di edificio rurale non residenziale sprovvisto di impianti di climatizzazione.

Il terreno adiacente al fabbricato è anch'esso vendibile, così come descritto al paragrafo 4.b di pag. 8, nel suo attuale stato di fatto.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

L'immobile, nel suo insieme, è costituito da un fabbricato con annesso terreno di pertinenza e dunque si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato considerandoli separatamente per giungere ad una valutazione unica complessiva.

FABBRICATO RURALE

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Per i fabbricati i metodi di stima generalmente adottati sono:

- 1) - Stima per consistenza
- 2) - Stima per reddito
- 3) - Stima per valore commerciale

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area ad esso fabbricato afferente e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 400,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile, come già detto al paragrafo 4.b, pag. 8, si terrà conto di un coefficiente 0,10 che corrisponde ad una svalutazione del 90%.

1) Costo di costruzione

La superficie catastale dell'immobile è di mq 242,00 circa ([Allegato 2](#))

$$\text{mq. } 242,00 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 96.800,00$$

A detrarre la svalutazione del 90%

$$\text{€ } 96.800,00 \times 10\% = \underline{\text{-€ } 87.120,00}$$

$$\text{Restano € } 9.680,00$$

2) Valore dell'area

L'area del fabbricato è di mq. 242,00 così come indicato nella visura catastale.

Da informazioni attinte sul posto, in contrattazioni di compravendita recenti avvenute per lotti di terreno agricolo aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, il valore medio di mercato si può stimare in €3,00/mq e dunque il valore dell'area su cui sorge

la costruzione è:

$$\text{mq } 242,00 \times \text{€ } 3,00 = \text{€ } 726,00$$

3) Utile lordo dell'impresa

$$(\text{€ } 9.680,00 + \text{€ } 726,00) \times 20\% = \text{€ } 2.081,20$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€	9.680,00
- Valore dell'area	€	726,00
- Utile lordo dell'impresa	€	<u>2.081,20</u>
Sommano		€ 12.487,20

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = \text{€ } 12.487,20$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Questo metodo presuppone la conoscenza del reddito lordo di unità immobiliari in zona aventi caratteristiche similari; per ottenere il reddito netto occorre detrarre dal reddito lordo le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per gli sfiti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, per tasse e imposte (IRPEF, IMU); l'ammontare complessivo di tali spese è pari al 40% del reddito annuo lordo.

Tenuto conto delle pessime condizioni dell'immobile, così come descritto al paragrafo 4.b di pag. 8, che lo rendono inabitabile, questo metodo è inapplicabile.

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione, così come accertato dal sottoscritto attingendo informazioni sia da agenzie immobiliari e privati, sia sui

siti internet specializzati per le compravendite immobiliari. Tali valori sono stati opportunamente mediati in relazione alle condizioni oggettive dell'immobile da stimare e confrontati con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ([Allegato 17](#)).

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato rurale, si è tenuto conto, nella comparazione dei prezzi unitari di vendita con altri immobili della zona, della inabitabilità, della sua tipologia costruttiva, delle pessime condizioni manutentive e della sua posizione extraurbana rispetto al comune di Siracusa.

Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto dell'epoca di costruzione e delle attuali condizioni generali dell'edificio, è risultato mediamente di €60,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.242,00 circa e dunque si calcola:

$$\text{mq } 242,00 \times \text{€ } 60,00 = \text{€ } 14.520,00$$

Il valore del fabbricato rurale calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$V3 = \text{€ } 14.520,00$$

VALORE DEL FABBRICATO RURALE

Il valore di mercato del fabbricato rurale è dato dalla media dei due valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V=(V1+V3)/2=\text{€}(12.487,20 + 14.520,00)/2=\text{€ } 13.503,60.$$

TERRENO AGRICOLO ADIACENTE AL FABBRICATO RURALE

Per la determinazione del valore del terreno agricolo adiacente al fabbricato rurale, della estensione catastale di mq. 788,00, si è fatto riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dalla regione Sicilia per gli anni 2019-2020-2021 non essendo pervenuti quelli degli anni successivi ([Allegato 18](#)); essi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni

Esproprio Provinciali e pubblicati sui bollettini regionali. Inoltre sono state attinte informazioni da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e dai siti internet specializzati nel settore agricolo.

Tenuto conto della classazione catastale del terreno "Agrumeto di classe 2", della sua estensione e della descrizione fatta a pag. 8 della presente relazione, il prezzo medio di vendita per terreni simili a quello oggetto di stima è risultato di € 3,50/mq.

VALORE DEL TERRENO ADIACENTE AL FABBRICATO RURALE

Pertanto il valore di mercato del terreno sito in Siracusa, c.da Critazzo-Fontana Mortilla, si determina:

$$\text{mq } 788,00 \times \text{€ } 3,50 = \text{€ } 2.758,00$$

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato complessivo dell'immobile, costituito dal fabbricato rurale e dall'adiacente terreno agricolo, il tutto catastalmente esteso mq. 1.030,00 circa, è dato dalla somma dei valori in precedenza ricavati

$$\text{€ } (13.503,60 + 2.758,00) = \text{€ } 16.261,60$$

che in cifra tonda si arrotonda ad € **16.000,00** (diconsi euro sedicimila/00).

5. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA DI FLORIDIA IN CUI SI TROVA IL TERRENO AGRICOLO DI CONTRADA INTAGLIATA

La c.da Intagliata, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, costituito da n°4 particelle catastali adiacenti della complessiva superficie di mq. 26.562,00 circa, è una contrada rurale agricola periferica, esterna al centro abitato a circa 1,5 Km da esso, situata nel territorio del comune di Floridia in una zona collinare a sud-ovest, destinata alla coltivazione e all'allevamento. In quest'area, caratterizzata da una ricca vegetazione, vi è un

corso d'acqua che in alcuni periodi dell'anno si presenta in condizioni di secca ed è percorribile a piedi lungo il suo letto di ghiaia.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 27/08/2025 ([Allegato 14](#)), quest'area si trova urbanisticamente parte in zona E1 "Area agricola", parte in zona E2 "Fascia di rispetto" e parte in zona F23 "Area per attrezzatura collettiva – campo di tiro a volo". In particolare le part. 64 e 66 ricadono parte in zona "E1" e parte in zona "E2", la part. 63 in zona "E2" la part. 65 parte nella zona "E1", parte in zona "E2" e parte in zona "F23". Tutte le particelle ricadono in "Aree con livello di tutela 2", ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico della provincia di Siracusa, ambiti 14-17.

Nella zona "E1" è consentita l'edificazione per uso residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, altezza massima non superiore a 7,00 m; è ammessa la costruzione di edifici ad esclusivo carattere agricolo.

Nella zona "E2" è vietata ogni costruzione ad eccezione di quelle a servizio di raccordi viari ed accessi veicolari, quote di parcheggio pubblico o privato.

Nella zona "F23" è stata individuata l'area che sarà utilizzata per la realizzazione di un campo di tiro a volo. Dovrà essere prevista per l'intera area un'opportuna piantumazione che non interferisca con le attività sportive previste.

L'area su cui insiste l'immobile è gravata dai vincoli di cui sopra a tutela di interessi paesistici, ambientali, fluviali e idrogeologici, non vi sono vincoli a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, igienici, delle coste marine, lacuali, nonchè quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna.

La zona è periferica isolata e pertanto le farmacie, scuole, bar e le altre attività commerciali sono a circa 1-2 Km in prossimità della parte abitata del comune di Floridia;

essa è dotata di elettricità e telefono, mancano invece l'acquedotto e la fognatura comunali. Nell'area dell'immobile vi sono dei terreni coltivati e pertanto si presume la presenza di pozzi di acqua per uso irriguo.

Il tessuto stradale è quello tipico dei piccoli comuni rurali con gran parte delle strade e delle vie interpoderali, alcune asfaltate e altre con fondo battuto, di larghezza variabile da m. 3,00 a m.5,00 circa.

6. TERRENO AGRICOLO IN C.DA INTAGLIATA, NEL N.C.T. DEL COMUNE DI FLORIDIA AL FOGLIO N°6, PART. N°63, 64, 65 E 66

6.a Indicazione ed individuazione dell'immobile

L'immobile è costituito da un terreno agricolo di n°4 particelle catastali adiacenti e distinte, complessivamente esteso ettari 2, are 65 e centiare 62 (mq. 26.562,00), distinto nel N.C.T. di Floridia al foglio n°6 part. n°63 (mq 5.354,00), 64 (mq 9.143,00), 65 (mq 8.545,00) e 66 (mq3.520,00) ([Allegato 3](#)); esso è caratterizzato dalle coordinate G.P.S. latitudine 37.079501535° e longitudine 15.1129923° prese come riferimento per l'intero lotto ([Allegato 19](#)).

L'immobile è di OMISSIS, in virtù dell'atto di compravendita del 14/06/2005, rep. n°86884, racc. n°29722, rogato dal Notaio Francesco Grasso. Esso complessivamente confina, a partire da sud ed in senso orario, con le particelle sempre dello stesso foglio n°6, distinte con i nn°170, 89, 86, 62, 61, 20, 22, 23, 24, 69, 67 e 149 ([Allegato 3](#)).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

6.b Descrizione complessiva e sintetica del terreno agricolo

Il terreno è complessivamente esteso mq. 26.562,00 ed è costituito dalle seguenti

particelle catastali:

- Part. n°63, mq. 5.354,00, incolto produttivo di classe U;
- Part. n°64, mq. 9.143,00, uliveto di classe 4;
- Part. n°65, mq. 8.545,00, seminativo arboreo di classe 3;
- Part. n°66, mq. 3.520,00, seminativo arboreo di classe 4;

Come si evince dai verbali di sopralluogo ([Allegato 9](#)) il debitore esecutato non ha presenziato alle operazioni peritali; OMISSIS, padre di quest'ultimo, ha mostrato invece una certa disponibilità a collaborare con il CTU ed il custode giudiziario. Il 28/06/2025 ed il 03/07/2025, seppure non in perfette condizioni fisiche, ha condotto entrambi il primo giorno presso l'immobile di Siracusa ed il secondo in prossimità di quello a Floridia. Dopo aver percorso la c.da Monasteri lungo la SP 12, poco prima di entrare nel centro abitato di Floridia, si svolta a sinistra imboccando la SP 74 (Strada Prima Raisi); 700-800 m. dopo si svolta a destra sulla contrada Balatazza e poi subito a sinistra sulla strada Barchitella. Percorrendo poco meno di 1 km la strada diventa prima lastricata con ciottoli e poi un percorso interpodereale: lungo la stradella percorribile con l'auto, seppure con difficoltà, ad un certo tratto vi è una sbarra metallica abbassata, segno di passaggio su un'altra proprietà. Da quel punto in poi occorre proseguire a piedi su un letto di fiume, costipato di ciottoli di grossa pezzatura, che al momento dei sopralluoghi era fortunatamente secco; questo letto di fiume costeggia a sinistra una parete rocciosa verticale sulla quale vi è fitta di vegetazione e al di là di essa, con ogni probabilità, vi è il bene immobile oggetto di stima.

Le indicazioni fornite da OMISSIS, che poco prima della sbarra abbandonava

sofferente il campo, non corrispondevano con lo stato dei luoghi riscontrato dal CTU e dal custode e pertanto, dopo aver percorso circa 1 Km a piedi ([Allegato 20](#)), si decideva di tornare indietro senza aver potuto individuare con esattezza i luoghi e l'immobile oggetto di stima. Secondo quanto riferito verbalmente dal padre dell'esecutato, nel terreno era stata realizzata una cisterna per l'accumulo dell'acqua che veniva utilizzata per l'irrigazione dello stesso e che al suo interno vi erano numerosi alberi di ulivo. Da diversi anni, sempre secondo quanto riferito da OMISSIS, il terreno giace in stato di abbandono e, secondo quanto appurato dal sottoscritto, anche di non agevole accesso. La presenza di una cisterna all'interno del lotto fa intuire la presenza di un pozzo di acqua per uso irriguo.

6.c Stato di possesso dell'immobile

Durante i sopralluoghi del 28/06/2025 e 03/07/2025, OMISSIS riferiva che l'immobile è libero e che negli ultimi anni non è stato più curato dal proprio figlio, proprietario per 1/1.

6.d Vincoli ed oneri giuridici dell'immobile

Per accertarsi dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il sottoscritto ha eseguito le necessarie ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 24/04/2025 ([Allegato 4](#)).

6.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile risulta di piena proprietà e libera disponibilità di OMISSIS, senza alcun vincolo relativo a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore, ad eccezione di quelli riportati nel paragrafo 5 di pag. 16, e di qualsiasi natura.

6.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Dal confronto eseguito tra l'ispezione ipotecaria e la relazione del Notaio Niccolò Tiecco posta all'interno del fascicolo di parte e prodotta dal creditore procedente ([Allegato 8](#)), risulta:

- Trascrizione del 20/02/2025, Registro Particolare n°2217, Registro Generale n°3099. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA, rep. n°6051/2024 del 20/01/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Costo per la cancellazione circa € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00).

6.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente con l'elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica ([Allegato 3](#)) e dalla relazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco posta all'interno del fascicolo di parte ([Allegato 8](#)), l'immobile è attualmente di OMISSIS, di proprietà per 1/1. Ad egli la piena proprietà del cespite pervenne giusto atto pubblico di compravendita rep. 86884, racc.29722, rogato dal Notaio Francesco Grasso il 14/06/2005, trascritto a Siracusa il 21/06/2005 ai nn.15496/8934.

6.e Regolarità edilizia dell'immobile

Il sottoscritto, per dare risposta al quesito, ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Floridia ([Allegato 14](#)) e ha letto il titolo di provenienza del 14/06/2005 ([Allegato 12](#)). Da questi atti non risulta nessun vincolo alla vendita dell'immobile; il sopralluogo avrebbe garantito l'accertamento di eventuali

costruzioni abusive presenti al suo interno, eventualmente da demolire, ma purtroppo, per i motivi in precedenza esposti, non è stato possibile eseguire tale ricognizione.

L'immobile si considera urbanisticamente regolare e vendibile, la stima verrà condotta sulla scorta dei dati acquisiti, in relazione alle sue peculiarità intrinseche.

STIMA DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore del terreno agricolo, della estensione catastale complessiva di mq. 26.562,00, si è fatto riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dalla regione Sicilia per gli anni 2019-2020-2021 non essendo pervenuti quelli degli anni successivi ([Allegato 18](#)). Inoltre sono state attinte informazioni da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e dai siti internet specializzati nel settore agricolo.

Tenuto conto delle diverse destinazioni d'uso dei terreni riportate a pag.17 e le diverse classazioni catastali di pag.18, della sua estensione complessiva, della descrizione fatta a pag. 19-20 da OMISSIS e della non facile accessibilità allo stesso, il prezzo medio di vendita per terreni simili a quello oggetto di stima è risultato di €0,35/mq.

VALORE DEL TERRENO

Pertanto il valore di mercato del terreno sito in Floridia, c.da Intagliata, si determina:

$$\text{mq } 26.562,00 \times \text{€ } 0,35 = \text{€ } 9.296,70$$

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato complessivo del terreno, il tutto catastalmente esteso mq.26.562,00 circa, è pari, in cifra tonda, ad **€ 9.000,00** (diconsi euro novemila/00).

7. RIEPILOGO E CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE

- Valore di mercato dell'immobile di c.da Critazzo-Mortilla	€	16.000,00
- Costi per la cancellazione delle formalità gravanti sul bene	€	500,00
- Valore di mercato dell'immobile di c.da Intagliata	€	9.000,00
- Costi per la cancellazione delle formalità gravanti sul bene	€	500,00

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Marco Catinella)

ALLEGATI

Allegato 1 – Decreto nomina

Allegato 2 – Documentazione catastale immobili Siracusa

Allegato 3 – Documentazione catastale immobili Floridia

Allegato 4 – Verbale giuramento

Allegato 5 – Prenotazione appuntamento Conservatoria

Allegato 6 – Ispezione ipotecaria nominativa

Allegato 7 – Certificazione notarile immobili Siracusa

Allegato 8 – Certificazione notarile immobili Floridia

Allegato 9 – Verbali sopralluogo

Allegato 10 – Risultanze urbanistica

Allegato 11 – Atto compravendita immobile Siracusa

Allegato 12 – Atto compravendita immobile Floridia

Allegato 13 – Certificato di destinazione urbanistica Siracusa

Allegato 14 – Certificato di destinazione urbanistica Floridia

Allegato 15 – Aerofotogrammetria Siracusa 1976

Allegato 16 – Rilievo fotografico Siracusa

Allegato 17 – Valori OMI fabbricato rurale

Allegato 18 – Valori agricoli medi regione Sicilia

Allegato 19 – Ubicazione immobile Floridia

Allegato 20 – Rilievo fotografico Floridia

Allegato 21 – Invio copia alle parti