



David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto IV di vendita

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto del presente lotto risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Portopalo di Capo Passero, al F.M. 42 p.lle 797 – 791 – 796 – 1325 - 1325; il tutto come meglio riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Portopalo di Capo Passero	42	797	Vigneto	3	00.02.60
T	Portopalo di Capo Passero	42	791	Seminativo	5	00.07.57
T	Portopalo di Capo Passero	42	796	Incolto Prod.	1	00.07.36
T	Portopalo di Capo Passero	42	786*	****	****	****
T	Portopalo di Capo Passero	42	1325	Seminativo	3	00.19.13
T	Portopalo di Capo Passero	42	1329	Seminativo	3	00.02.13

* p.lla che risulta soppressa in data antecedente al pignoramento

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 17**, E.D.M. in **allegato 18**), consta di due stacchi di terreno di qualità Seminativo la cui superficie complessiva si attesta a m² 3.879 circa che al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abbandono.

L'appezzamento di cui alle p.lle 791 – 796 – 797 è un terreno intercluso il cui accesso si ha per il tramite di una traversa (stradella interpoderale) posta nel lato a sinistra del Corso Vittorio Emanuele (percorrendo questo in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. (foto 21) che attraversa le p.lle 794 – 799 – 798 in ditta a soggetti estranei alla procedura e conduce alle p.lle oggetto di esecuzione.

L'appezzamento *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S.: 36° 40' 37.99 N e 15° 07' 45.94" E ed un'altimetria di m 18,00 s.l.m.





David Bono
Agronomo

I confini del suddetto cespite non risultano materializzati e sono i seguenti: il cespite di cui alle p.lle 797 – 791 – 796 confina a Sud con le p.lle 798 e 792, ad Est con la strada (Corso Vittorio Emanuele); ad Ovest confina con la p.lla 150; a Nord confina con le p.lle 1292 e 176.

L'appezzamento di cui ai mappali 1325 e 1329 è un terreno intercluso il cui accesso si ha per il tramite di una traversa (stradella interpoderale) posta nel lato a destra del Corso Vittorio Emanuele (percorrendo questo in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. (foto 22) che attraversa la p.lla 1472 in ditta a soggetti estranei alla procedura e conduce alle p.lle oggetto di esecuzione.

Si segnala che la p.lla 786 risulta oppressa in data antecedente al pignoramento ed ha generato le p.lle 1328 – 1329 e 1330, di cui solo la p.lla 1329 è in ditta all'esecutato.

L'appezzamento *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S.: 36° 40' 34.92 N e 15° 07' 50.40" E ed un'altimetria di m 20,00 s.l.m.

I confini del suddetto cespite non risultano materializzati e sono i seguenti: il cespite di cui alle p.lle 1325 – 1329 confina a Sud con la p.lla 788, ad Est con la p.lla 1469; ad Ovest confina con la p.lla 1472; a Nord confina con le p.lle 1328 e 1326.

Il tutto è riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 18**)



Pagina | 49



David Bono
Agronomo

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe, trattasi di un doppio stacco di terreno di Ha 00.38.89 che al momento del sopralluogo si presentava incolto ed in totale stato di abbandono. Il terreno agricolo presenta una giacitura pianeggiante, dotata di discreta fertilità del suolo, sotto il profilo agronomico il terreno risulta discretamente idoneo alla coltivazione di Ortaggi sia in pieno campo che in coltura protetta ed anche idoneo per vigneti (foto 23 - 24 - 25 - 26).

Entrambi gli stacchi di terreno si presentano interclusi e pertanto l'accesso avviene per il tramite di stradelle ricadenti in p.lle in ditta a soggetti estranei alla procedura.

Sotto il profilo urbanistico si segnala **Cessione di Cubatura gravante sulle p.lle 791 - 796 e 797** il cespite oggetto del presente lotto di vendita ricade in Zona "E" del P.R.G. del Comune di Portopalo di C.P. (**allegato 6**)

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del cespite di cui al presente lotto di vendita, da relazione ipo-catastale, è il seguente:

...Omissis..., nato a ...Omissis..., Codice -Fiscale: ...Omissis...

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava occupato dalla società ...Omissis..., giusto contratto di affitto a partire dal 1/10/2019 con scadenza al 30.06.2039 (**allegato 15b**).





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per il bene di cui alle superiori righe non esistono oneri che resteranno a carico degli acquirenti, i vincoli che resteranno a carico sono quelli riportati nel sopraccitato Certificato di Destinazione Urbanistica e nella Trascrizione di Cessione cubatura Reg. Part. 9353 Reg. Gen. 11586 del 22.07.1985.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6**).

- Non sussistono domande giudiziali
- **Esiste cessioni di cubatura per le p.lle 797 - 791 - 796 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio Pubblicità immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...Omissis... a Favore di ...Omissis... C.F.: ...Omissis... contro fra l'altro ...Omissis... Codice - Fiscale: ...Omissis....**

- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

iscrizioni di ipoteche:

La p.lla oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risulta gra-





David Bono
Agronomo

vate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...*Omissis*... a Favore di ...*Omissis*..., con sede in Milano (MI) codice fiscale ...*Omissis*... contro ...*Omissis*..., Codice Fiscale: ...*Omissis*..., titolare della piena proprietà dell'IMMOBILE di cui al presente; Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020 Rep. ...*Omissis*...

Concessione edilizia (per cessione cubatura) trascritta presso l'Agenzia del Territorio Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo: Reg. Part. ...*Omissis*..., a favore ...*Omissis*... Codice Fiscale: ...*Omissis*... contro: ...*Omissis*..., nato a ...*Omissis*..., Codice Fiscale: ...*Omissis*..., nato a ...*Omissis*..., Codice Fiscale: ...*Omissis*..., ...*Omissis*..., Codice Fiscale: ...*Omissis*..., Titolo: concessione edilizia n. ...*Omissis*.... Grava: la proprietà del Foglio 42 map-pali 791, 796, 797.

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...*Omissis*..., per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 480.000,00, a favore: ...*Omissis*..., con sede in Milano (MI), Codice Fiscale: ...*Omissis*..., domicilio eletto non indicato contro fra l'altro: contro ...*Omissis*..., Codice Fiscale: ...*Omissis*..., titolare della piena proprietà dell'IMMOBILE di cui al presente lotto Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020 Rep. ...*Omissis*....

Iscrizione ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa -





David Bono
Agronomo

servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...Omissis..., per la somma di Euro 18.715,32, a garanzia di Euro 9.357,66 a favore: ...Omissis..., con sede in Siracusa (SR),Codice Fiscale: ...Omissis..., che elegge domicilio in via ...Omissis...;contro: ...Omissis..., Codice Fiscale: ...Omissis... Titolo: Atto Pubblico Amministrativo, ...Omissis...sede: Siracusa del 22/10/2004 Rep. ...Omissis.... Gra-
va: la piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni di Pachino al Foglio 42 mappali, 787 (oggi p.lla 1325), 791, 796, 797.

Provenienza del Bene:

Detti immobili sono pervenuti al signor ...Omissis..., per atto di divisione a ministero Notaio ...Omissis... Rep. ...Omissis..., trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...Omissis..., da CONDIVIDENTI: ...Omissis..., ...Omissis..., ...Omissis..., ...Omissis..., ...Omissis..., ...Omissis..., titolari della piena proprietà.

Al signor ...Omissis..., la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto distinta al Catasto Terreni al Foglio 42 mappale 1329 è pervenuta per atto di permuta a ministero Notaio ...Omissis..., trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. ...Omissis..., dai signori ...Omissis..., ...Omissis... e ...Omissis..., titolari della quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà (vedasi **allegato 19**).

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico, il terreno oggetto del presente lotto di vendi-





David Bono
Agronomo

ta si presenta regolare.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattando si terreno agricolo, non vi sono i presupposti per la Redazione dell'A.P.E.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

La valutazione dei beni di cui al presente lotto di vendita è stata effettuata considerando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero terreno intercluso privato di cubatura edilizia e nella qualità di Seminativo asciutto.

Per quanto concerne il Terreno agricolo, il più probabile valore di mercato è stato individuato attraverso la **metodologia estimativa della comparazione** con beni simili, effettuata attraverso un'accurata indagine di mercato condotta dal sottoscritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli" (**allegato 8**).

Dall'indagine di mercato per beni simili al b.o.s., ricadente nella stessa fascia; in funzione dei livelli di qualità del fondo (Fertilità buona, Giacitura pianeggiante, Accesso complicato, Forma regolare, Ubicazione discreta e Ampiezza media), è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 4.000,00,





David Bono
Agronomo

valore che ricade all'interno della forbice dei valori riportati nel Listino dei Valori immobiliari dei Terreni Agricoli, Exeo edizioni"; infatti da quest'ultimo si evince una forbice di valori per i Seminativi asciutti che oscilla da un minimo di €/ha 4.300,00 a un massimo di €/ha 9.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 00.38.89, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno (V_{terreno})

$$V_{\text{terreno}} = \text{€/ha } 4.000,00 \times \text{Ha } 0,3889 = \text{€ } \underline{\underline{1.555,60.}}$$

dicensi € 1.555,60 / 60 cent

Verifica congruità Canone Locativo

Accertata la presenza di contratto di Affitto Terreno agricolo riguardanti più fondi rustici, lo scrivente ha provveduto ad individuare il più probabile valore locativo del suddetto fondo di cui al presente lotto.

Trattandosi di seminativo di superficie pari a circa m² 3.800,00, che non dispone di approvvigionamento idrico autonomo, non pienamente utilizzabile in pieno per la coltivazione, lo scrivente ha effettuato indagini di mercato dalla quale è emerso che il valore locativo medio annuo vile prossimo allo zero. Considerata l'esistenza di un Contratto di Affitto che riguarda altri immobili della presente procedura, il valore locativo riportato nel contratto è da definirsi complessivamente congruo.

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono



Pagina | 55