



David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto VI di vendita

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

Il bene oggetto del presente lotto risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Portopalo di C.P. al F.M. **36 p.lle 598**; il tutto come meglio riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Portopalo di Capo Passero	36	598	Vigneto	3	00.05.35

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 30**, E.D.M. in **allegato 31**), consta di uno stacco di terreno agricolo di m² 535,00 circa.

Si accede al cespite *de quo* dalla S.P. 8 Via Maucini (foto 51) percorsa in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. sino ad intercettare il cancello di ingresso che permette di accedere alla particella oggetto di pignoramento.

Il lotto *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S.: 36° 40' 49.46 N e 15° 07' 44.34" E ed un'alteimetria di m 19,00 s.l.m.

I confini del suddetto sono i seguenti: a Nord il confine è materializzato con la p.lla 545, a Ovest il confine non è materializzato con la p.lla 597, ad Est il confine non è materializzato con la p.lla 599. A Sud confina la p.lla 548; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 31**).

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe trattasi di un piccolissimo stacco di ter-



David Bono
Agronomo

reno di m² 535,00, che al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abbandono (foto 52 e 53).

Il terreno agricolo presenta una giacitura pianeggiante, dotato di scarsa fertilità del suolo non presenta alcun approvvigionamento idrico.

Detto fondo ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. i cui dettagli urbanistici sono riportati nel C.D.U. ([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 ipocatastale, risulta essere il seguente:

...Omissis..., nato ...Omissis..., ...Omissis... PER LA PROPRIETA' DI 1/1 come bene personale.

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava occupato dalla società **...Omissis...**, giusto contratto di locazione a partire dal 01.06.2018 sino al 31.05.2038 ([allegato 27](#)).

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 certificato di destinazione urbanistica nelle indicazioni riportate nel sopraccitato rogito notarile ([allegato 22](#)).





David Bono
Agronomo

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
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- 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:

Le p.lle oggetto dell'esecuzione e del presente lotto di vendita risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione 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...**; contro **...Omissis...**, titolare della piena proprietà degli immobili di cui al presente lotto di vendita

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...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, domicilio eletto non indicato, Contro fra l'altro: **...Omissis...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, titolare della piena





David Bono
Agronomo

proprietà degli immobili di cui al presente lotto di vendita. Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale sede: Siracusa del 22/07/2020 rep. **...Omissis...** Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020 Rep. **...Omissis...** grava sulla piena proprietà.

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 48.110,44 a garanzia di Euro 36.082,83, a favore **...Omissis...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, che elegge domicilio in **...Omissis...** contro **...Omissis...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, titolare della piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita, Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Siracusa del 03/02/2020 rep. **...Omissis...** Grava sulla piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita.



Iscrizione ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. **...Omissis...**, per la somma di Euro 600.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 300.000,00, da restituire in anni 20 a favore: **...Omissis...**, con sede **...Omissis...**, che elegge domicilio in **...Omissis...**; contro fra l'altro: **...Omissis...**, Codice Fiscale: **...Omissis...**, titolare della piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita.

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio **...Omissis...** Grava sulla piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita

Provenienza del Bene:

Detti immobili pervennero al signor **...Omissis...**, sopra generalizzato come bene



David Bono
Agronomo

personale, per atto di donazione accettata a ministero del Notaio **...Omissis...**,
trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo
Reg. Part.**...Omissis...**, dal signor **...Omissis...** (vedasi **allegato 22**).

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico alcuni immobili oggetto del presente lotto di
vendita si presentano irregolari.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattandosi di terreno, la normativa vigente non prevede 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 consi-
derando lo stato di fatto riscontrato in sede peritale, ovvero terreno non edificabi-
le 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 sotto-
scritto Tecnico estimatore e confrontata con quanto riportato nel "Listino dei Valori





David Bono
Agronomo

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 (ovvero Fertilità scarsa, Giacitura pianeggiante, Accesso facilitato, Forma regolare, Ubicazione ottima e Ampiezza piccolissima), è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 6.000,00, 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 00.05.35, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno (V_{terreno})

$V_{\text{terreno}} = \text{€/ha } 6.000,00 \times \text{Ha } 0,0535 = \text{€ } \underline{\underline{321,00;}}$

(diconsiEurotrecentoventuno/00)

Valore locativo del cespite pignorato.

Per le piccolissime dimensioni non è possibile proporre una valutazione locativa.

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono