



David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto VIII 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 Pachino, al F.M. 31 p.lle 278 - 431; il tutto come meglio riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Pachino	31	278	Seminativo	5	00.01.53
T	Pachino	31	431	Seminativo	5	00.51.40

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 36**, E.D.M. in **allegato 37**), consta di uno stacco di terreno agricolo di m² 5.140,00 circa, ed una porzione di stradella di m² 153 che rende il fondo intercluso

Si accede al cespite *de quo* imboccando dalla S.P. 21 (Portopalo direzione Pachino) la strada denominata "Carrubella" (foto 58), questa deve essere percorsa per circa m 700,00 sino ad intercettare la stradella poderale (foto 59), questa deve essere percorsa per circa m 330,00 sino ad arrivare al muro di confine che separa la particella oggetto di pignoramento dalla stradella; il fondo non ha alcun accesso.

Il lotto *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S: 36° 41' 20.09 N e 15° 07' 13.66" E ed un'altimetria di m 41,00 s.l.m.

I confini del suddetto sono i seguenti: a Nord confina con la p.lla 45, a Ovest il confine non è materializzato con le p.lle 46, ad Est il confine non è materializzato con la p.lla 432. A Sud confina con la stradella di cui al mappale 433; il tutto co-





David Bono
Agronomo

me riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 37**).

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori righe trattasi di uno stacco di terreno di m² 5.140,00, che al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di abbandono (foto 60 - 61).

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

Detto fondo ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. i cui vincoli e dettagli urbanistici sono riportati nel C.D.U. (**allegato 34**).



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..., Codice Fiscale: ...Omissis....

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava libero.

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.

Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a cari-



David Bono
Agronomo

co 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 34**).

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici
- **Sussistono pesi e limitazioni d'uso:** le p.lle del presente lotto di vendita ricadono all'interno di zona soggetta a servitù militare di cui al Decreto n.3 del 09/02/2018 del Comandante del Comando Regione Militare Sud a tutela dell'opera della Marina Militare denominata 6° N.C.R. in località Chiusa Garrano, interessanti i Comuni di Pachino e Portopalo di C.P.. Le limitazioni stabilite da detto decreto avranno effetto dal 19.03.2018 e resteranno in vigore per un periodo di 5 anni.

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:

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...** codice fiscale **...Omissis...** contro

...Omissis..., **Codice Fiscale: ...Omissis...**, titolare della piena proprietà





David Bono
Agronomo

dell'IMMOBILE di cui al presente; Titolo: Atto di pignoramento del 02/10/2020

Rep. **...Omissis...**

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: contro **...Omissis...**, **Codice Fiscale: ...Omissis...**, titolare del

la piena proprietà dell'IMMOBILE di cui al presente lotto Titolo: Atto di pignora-

mento del 02/10/2020 Rep. **...Omissis...**

Provenienza del Bene:

Detti immobili sono pervenuti al signor **...Omissis...**, Codice Fiscale:

...Omissis..., per atto di donazione accettata a ministero Notaio **...Omissis...**,

trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo

Reg. Part. **...Omissis...** dal sig. **...Omissis...**, nato a **...Omissis...**, titolare della

piena proprietà, vedasi **allegato 38** Rogito Notarile.

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

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

ta si presenta regolare, non si presenta regolare sotto il profilo Catastale.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Non si rilevano irregolarità urbanistiche

Pagina | 92





David Bono
Agronomo

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Trattandosi terreno agricolo, non vi sono i presupposti per la Redazione dell'A.P.E.; eventuale redazione dell'Ape riguarderà l'immobile di cui al mappale 126 nel caso in cui fosse regolarizzato.

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 ricadente in **Zona E Verde Agricolo, gravato da limitazioni d'uso**, 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 35**).

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 intercluso, Forma regolare, Ubicazione ottima e Ampiezza piccola), è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 4.000,00, 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



David Bono
Agronomo

un massimo di €/ha 9.000,00.

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 00.52.93, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno (V_{terreno})

$V_{\text{terreno}} = \text{€/ha } 45.000,00 \times \text{Ha } 0,5293 = \text{€ } \underline{\underline{2.117,20}}$; **valore arrotondato a**

€ 2.200,00

diconsi €uro duemiladuecento/00

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono

