



David Bono
Agronomo

Relazione tecnica di stima

Lotto V 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. 36 come meglio riportato nella sottostante tabella e costituiscono un unico lotto di vendita dato da terreno, abitazione e locali Magazzino/Deposito:

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Portopalo di Capo Passero	36	575	Seminativo	4	00.33.54
T	Portopalo di Capo Passero	36	580	Orto Irriguo	U	00.00.19
T	Portopalo di Capo Passero	36	583	Orto Irriguo	U	00.03.40
T	Portopalo di Capo Passero	36	588	Seminativo	1	00.00.45
T	Portopalo di Capo Passero	36	589	Seminativo	1	00.04.93
T	Portopalo di Capo Passero	36	591	Seminativo	1	00.10.29
F	Portopalo di Capo Passero	36	458 SUB 1	Magazzino cat. C/2	1	mq 42
F	Portopalo di Capo Passero	36	458 SUB 2	Abitazione A/7	1	3 vani
F	Portopalo di Capo Passero	36	593 SUB 1	Magazzino cat. C/2	2	mq 30

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 20**, E.D.M. in **allegato 21**), consta di uno stacco di terreno agricolo di m² 5.280,00 circa.

Si accede al cespite *de quo* dalla S.P. 8 Via Maucini (foto 27) percorsa in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. sino ad intercettare il cancello di ingresso (foto 28) ricadente nella p.lla 576 non oggetto di pignoramento.

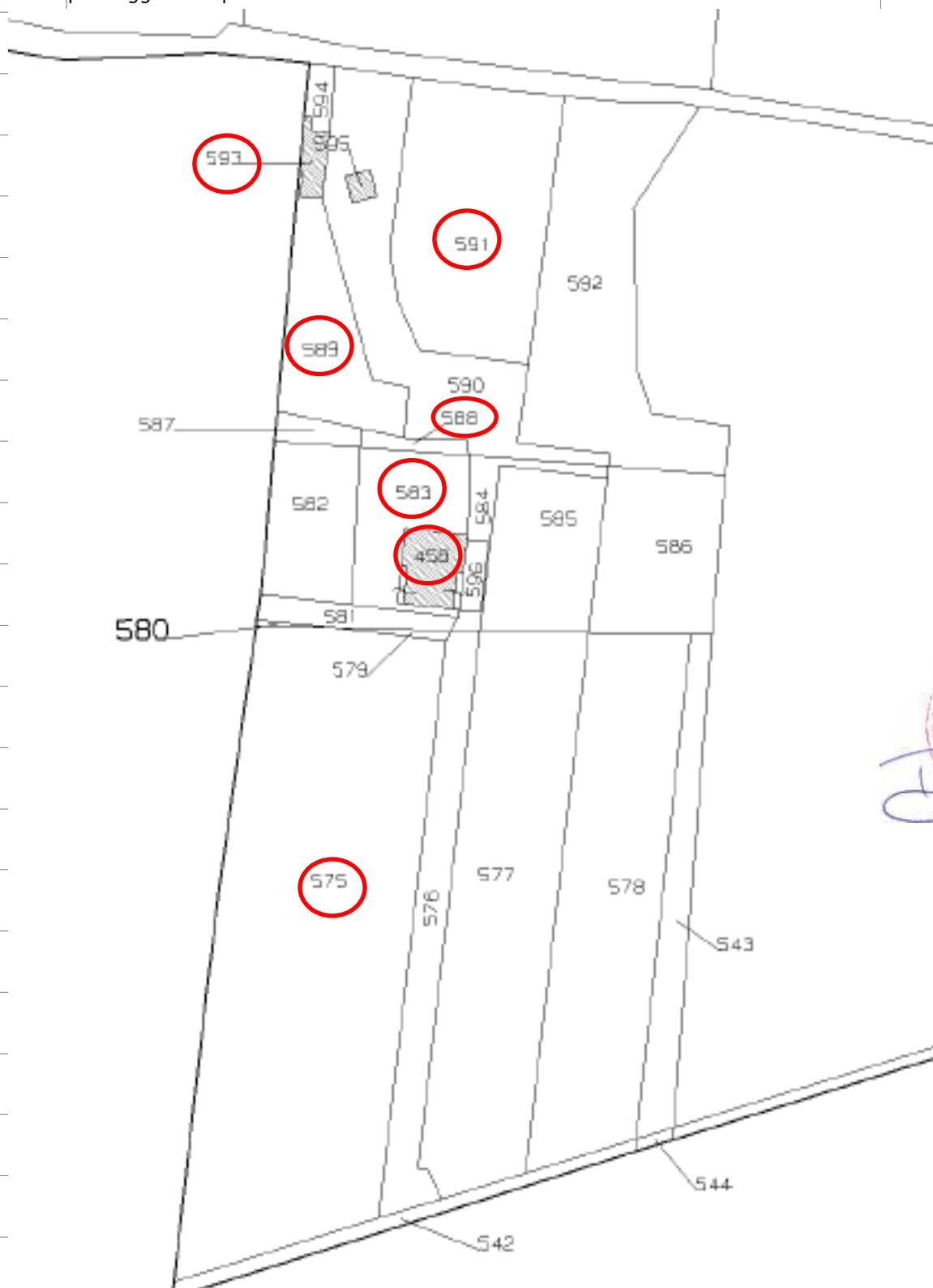
Il lotto *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S: 36° 40' 50.58 N e 15° 07' 38.51" E ed un'altezza di m 17,00 s.l.m.

I confini del suddetto cespite non sono omogenei in quanto ricade fra p.lle non oggetto di pignoramento ed inoltre parti di essi non risultano materializzati.

Per meglio comprendere i confini si rimanda al sottostante stralcio di Edm ove le



p.lle oggetto di procedura risultano cerchiate.






David Bono
Agronomo

Il tutto è riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 21**)

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori, il cespite *de quo* è costituito da un appezzamento di terreno con entro-stante un'abitazione con annesso magazzino ed ulteriore locale deposito.

Per comprendere meglio i luoghi descriveremo dapprima il terreno e poi le unità immobiliari.

Descrizione terreno di cui alle p.lle 575 – 580 – 583 – 588 -589.

Trattasi di un appezzamento di terreno di modeste dimensioni la cui superficie si attesta ad **ha 00.52.80** circa.

Per accedervi si deve necessariamente passare dalla **stradella comune (foto 29)** di cui ai mappali 576 – 596 – 590 (foto 29) di cui **l'esecutato è proprietario della quota di 6/18** dette p.lle non risultano pignorate e pertanto l'accesso ai terreni e alle unità immobiliari allo stato attuale risulta intercluso.

Inoltre si rileva che la p.lla_584 qualità AREA, appartiene alla partita speciale "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani" e pertanto non presenta ditta catastale ed è da intendersi comune all'immobile di cui al mappale 458 sub. 1 e sub 2.

Detto terreno e le relative unità immobiliari del presente cespite per come pignorati non godono di fonte idrica in quanto il pozzo dalla quale avviene l'attingimento delle acque è ubicato al mappale 595 (non oggetto di pignoramento)





David Bono
Agronomo

e di cui l'esecutato è possessore della quota di 6/18).

Premesso ciò ora è possibile descrivere i terreni di cui alle superiori righe.

Nella p.lla 575 insistono circa m² 3.000,00 di serre risalenti all'anno 2006 che al momento del sopralluogo si presentavano danneggiate da zolfo (foto 30), da indagini esperite in loco è emerso che una porzione di serre ricade nelle p.lla 579 e 581 non oggetto di esecuzione (foto 31), le p.lla 583 e 588 constano di un piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto (foto 32). Da accertamenti esperiti in loco è stato rilevato all'interno della p.lla 583 un piccolo corpo di fabbrica (foto 33 e 33b) annesso allo stabile di cui al mappale 458, detto fabbricato oltre a non essere presente in mappa non risulta indicato nel Titolo di Provenienza del cespite (**allegato 22**).

Per il tramite della stradella ricadente nella p.lla 490 (non oggetto di pignoramento) si raggiunge sia la piccola porzione di terreno di cui al mappale 589 (foto 34) che termina a ridosso del corpo di fabbrica di cui al mappale 593 che la p.lla 591 ove insistono m² 800,00 circa di Serre della stessa tipologia riscontrate nella p.lla 575 (foto 35) e presentano la stessa tipologia di danni.

Descrizione p.lla 458 sub 1 e 2

Per quanto precedentemente accennato la p.lla 458 è un corpo di fabbrica costituito dai sub. 1 e 2.

Nello specifico il sub 1 è adibito ad abitazione (foto 36 e 37) la cui superficie lorda si attesta pari a m² 57,00 e la superficie netta è pari a m² 57,00; detto immobile consta di una veranda di m² 6,50 circa, un locale ingresso di m² 48,70 circa (foto





David Bono
Agronomo

38), di un vano adibito a camera da letto di m² 14,38 circa (foto 39), di un vano cucina di m² 13,46 circa (foto 40) ed un servizio bagno di m² 4,30 circa (foto 41).

La struttura del fabbricato è in muratura con perimetrali in blocchi di tufo, divisori in laterizio e solaio in latero-cemento; l'altezza dell'interpiano si attesta a m 2,90 circa, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica porcellanata, le pareti interne sono si presentano con intonaco composto da tre strati (o mani) sovrapposti, realizzati con malta di calce (idrata o idraulica) finita con idropittura.

L'impianto elettrico risalente all'epoca della realizzazione è di tipo sottotraccia, i punti luce sono finiti con placche.

Il servizio bagno è dotato di tutti i sanitari i e le pareti sono rivestite con piastrelle in sino ad un'altezza di m 2,00 circa; l'acqua calda sanitaria è data da boiler elettrico. La concezione degli spazi interni risulta concepita per due persone dando ambienti funzionali.

Gli infissi (finestre e porta) sono in legno e versano in buono stato manutentivo, i serramenti interni sono in legno tamburato; il portone di ingresso è in legno.

L'accesso al terrazzo la cui superficie si attesta pari a m² 90,00 circa si ha per il tramite di una scala esterna al corpo di fabbrica (foto 42 e 43); si riporta la planimetria depositata in catasto (**allegato 23**).

Descritte l'unità immobiliare si è provveduto ad effettuare il calcolo della superficie commerciale complessiva dell'abitazione (SC) che si attesta pari a m² 59,00, il tutto come riportato nella sottostante tavella:





David Bono
Agronomo

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie:

☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri:

42,2

Pertinenze Esclusive (2)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Altra pertinenza di servizio	6,5	☒
Terrazza	90	☒

Totale Pertinenze Mq:

96,5

Aggiungi Pertinenza

Superficie commerciale calcolata:

59 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	42,2 Mq	42,2 Mq
Pertinenze di ornamento:	90 Mq	14 Mq
Pertinenze di servizio:	6,5 Mq	3,25 Mq
Totale pertinenze:	96,5 Mq	17,25 Mq
Totale immobile:	138,7 Mq	59 Mq

Stampa circolare rossa con il testo "DOTT. DAVID BONO" e "S. GIUSEPPE DI NOTTA AGRONOMA". Sotto la stampa c'è una firma in blu.

Il **sub. 2 della p.lla 458** è adibito a locale Magazzino (foto 44 e 45) e risulta comunicante con il piccolo corpo di fabbrica ricadente nella p.lla 583 (foto 32 e 33), il suddetto deposito ha una superficie lorda catastale riportata in visura di m² 48,00 circa e consta di un unico locale la cui altezza dell'interpiano si attesta pari a m² 42,00 e vi si accede mediante ampia apertura con portone in metallo tipo garage. Dal suddetto locale mediante apertura si accede al corpo di fabbrica rica-



David Bono
Agronomo

dente nella p.lla 583 costituito da n. 2 locali comunicanti fra loro di circa m² 10,00 ciascuno (foto 46 e 47) e un piccolo servizio bagno (foto 48) di m² 3,00 circa, l'altezza media del suddetto locale è pari a m 2,80 circa; il tutto come riportato nell'elaborato grafico (**allegato 24**). Adiacente al suddetto corpo di fabbrica vi è una tettoia non avente i requisiti di sanabilità e pertanto necessita di rimozione i cui costi quantificati a corpo, si attestano a € 150,00 circa.

La copertura del sub. 2 della p.lla 458 è realizzata con tetto latero-cemento. l'altezza dell'interpiano del deposito è di m 3,30 circa, la pavimentazione è data da semplice battuto cementizio, le pareti presentano un sola mano di intonaco (manca la finitura) ed il soffitto risulta allo stato grezzo.

Si riporta la planimetria depositata in catasto (**allegato 25**) dalla quale si evince che detto corpo di fabbrica annesso al Magazzino non è riportato in planimetria.

Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero non risulta presente alcun Titolo Edilizio Abilitativo relativo alle unità immobiliari sopra descritte in quanto risultano di remota costruzione.

Al fine di approfondire ulteriormente le ricerche lo scrivente ha acquisito il Titolo di Provenienza dell'immobile dalla quale si evince nella voce Norme Urbanistiche

"che i lavori di costruzione della casa rurale (p.lla 458 sub 2 e sub 1) e dei locali deposito (p.lla 593 s1) sono iniziati in data antecedente al 1 Settembre 1967"; pertanto trattandosi di immobile ricadente in zona E Agricola del PRG, questi si può considerare regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Non risulta regolare il piccolo corpo di fabbrica di superficie lorda pari a m² 25,00





David Bono
Agronomo

circa, adiacente e comunicante con la p.lla 458 sub.2.

Detta irregolarità presenta requisiti di sanabilità che saranno trattati nei successivi
paragrafi

Descrizione della p.lla 593 sub 1

Trattasi di un piccolo locale di circa m² 30,00 (foto 49 e 50) adibito a deposito e contiguo al sub 2 della stessa p.la (non oggetto di pignoramento).

Durante l'accesso peritale sono state riscontrate evidenti difformità di distribuzione degli spazi; nello specifico una parte di superficie del sub.1 (oggetto di pignoramento) è stata ceduta al sub 2 (non oggetto di pignoramento) con abbattimento del divisorio di separazione fra le due unità immobiliari e chiusura di un'apertura a porta. Per meglio comprendere le modifiche apportate il sottoscritto ha ritenuto opportuno redigere apposito Elaborato grafico (**allegato 26**) ove è stato riportato lo stato assentito dei luoghi e lo stato riscontrato in sede peritale. Pertanto ai fini della presente procedura esecutiva è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale i cui costi saranno quantificati nei successivi paragrafi.

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, risulta essere il seguente:

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





David Bono
Agronomo

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**).

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:

Pagina | 64



David Bono
Agronomo

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*..., con sede in Milano (MI) codice fiscale ...*Omissis*...; ...*Omissis*..., Codice Fiscale: ...*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*..., con sede in Milano (MI), Codice Fiscale: ...*Omissis*..., domicilio eletto non indicato, Contro fra l'altro: ...*Omissis*..., titolare della piena 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*..., con sede in Milano (MI), Codice Fiscale: ...*Omissis*..., che elegge domicilio in ...*Omissis*...contro ...*Omissis*...9, Codice Fiscale: ...*Omissis*..., titolare della piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita, Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Siracusa del ...*Omissis*.... Grava sulla piena proprietà degli





David Bono
Agronomo

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 in ...Omissis..., che elegge do-

micilio in ...Omissis...; contro fra l'altro: 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

personale, per atto di donazione accettata a ministero del Notaio ...Omissis..., tra-

scritto 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, Le irregolarità riguardano il subalterno 1 della

p.lla 593 e l'unità immobiliare comunicate con la p.lla 458 sub 2.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Le difformità relative alla p.lla 593 sub 1 riguardano il posizionamento del di-





David Bono
Agronomo

visorio che separa i subalterni 1 e 2 di cui solo il primo è oggetto di pignoramento.

Detta difformità non è sanabile ed è pertanto necessario ripristinare il tutto allo stato originario (vedasi elaborato grafico **allegato 26**), i cui costi di abbattimento divisorio attuale ricostruzione dello stesso nella giusta posizione e smaltimento materiali di risulta, quantificati a corpo in quanto lavori di lieve entità, si attestano pari a **€ 1.000,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

Per quanto riguarda il piccolo corpo di fabbrica comunicante con la p.lla p.lla 458 sub 2, considerato che occupa una superficie lorda di circa m² 25,00, ed un volume di m³ 75,00 circa, dall'analisi dei parametri urbanistici (vedasi C.D.U.), relativamente alle p.lle del presente lotto di vendita la cui superficie complessiva è di m² 5.815,00 si ha una volumetria realizzabile di m³ 174,00 circa (con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 m³/m²) che è maggiore rispetto a quella realizzata, altresì la distanza del suddetto corpo di fabbrica rispetta i m 5,00 indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, pertanto detto immobile risulta sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 (testo unico Edilizia) e s.m.i. ovvero artt. 36 della L 16/2016.

I Costi di regolarizzazione delle suddette difformità quantificati in linea orientativa sono:

€ 440,00 per diritti di rilascio Permesso di Costruire;

€ 232,00 per diritti di segreteria della fase Istruttoria;

€ 200,00 circa Oneri Concessori per una superficie utile di m² 25,00

€ 150,00 circa Oneri di Urbanizzazione;





David Bono
Agronomo

€ 350,00 (doppio degli oneri concessori e urbanizzazione) a titolo di sanzione prevista dall'art. 36 della Legge 16/2016

€ 1.000,00 circa per compenso spettante al tecnico redattore della pratica.

€ 1.000,00 circa per accatastamento e aggiornamento planimetrico.

Sommando si hanno dei costi orientativi pari a **€ 3.372,00** che saranno detratti dal valore finale di stima.

Saranno detratti anche i costi di rimozione della tettoia quantificati in **€ 150,00** ed ulteriori **€ 1.000,00** per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo scrivente.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Da ricerche effettuate dallo scrivente, risulta depositato presso il C.E.FA. Sicilia Attestato di Prestazione Energetica che si produce con l'**allegato 28**.

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 allo stato attuale intercluso ricadente in Zona Agricola del Comune di Portopalo di C.P. con una superficie di circa m² 3.800,00 coperta da Serre risalenti all'anno 2006 mediamente danneggiate, abitazione e doppio locale deposito.

Per la valutazione del suddetto cespite il sottoscritto Tecnico Estimatore ha ritenuto





David Bono
Agronomo

to opportuno considerato il terreno nella qualità di Orto irriguo per l'intera superficie, applicando una decurtazione del 40% al valore finale per le criticità riscontrate, ovvero fondo intercluso (non sono state pignorate le quote di stradella comune) mancanza di approvvigionamento idrico (non sono state pignorate le quote del casotto ove insite il pozzo trivellato). Per le serre il più probabile valore di mercato è stato individuato in funzione della loro vetustà; ovvero circa m² 3.800 di serre aventi un'età di circa 15 anni, danneggiate e prossime alla fine del ciclo tecnologico.

Per quanto concerne 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 mediocre, Giacitura pianeggiante, Accesso discreto, Forma regolare, Ubicazione medio/buona e Ampiezza piccola, è stato individuato un valore unitario per ettaro di superficie pari di € 25.000,00 (circa €/tumulo 4.350,00, ove un tumulo corrisponde a m² 1.744,2), 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 gli Orti Irrigui che oscilla da un minimo di €/ha 16.000,00 a un massimo di €/ha 34.000,00.





David Bono
Agronomo

Nota la superficie complessiva delle sopraccitate p.lle pari a Ha 00.52.80, è stato possibile individuare a il più probabile valore di mercato dell'appezzamento del fondo (V_{fondo})

$V_{\text{fondo}} = \text{€}/\text{ha } 25.000,00 \times \text{Ha } 0,5280 = \text{€ } 13.200,00$; il suddetto valore è stato corretto con una decurtazione del 40% in forza a quanto sopra argomentato. Si precisa che qualora si provvedesse al pignoramento delle quote non pignorate detto valore può essere assunto per l'intero.

Valore del terreno decurtato = € 13.200,00 - 40% = € 7.920,00

Al valore del terreno deve essere aggiunto il più probabile valore di mercato serre riscontrate in sede peritale.

Nella valutazione di una struttura funzionale non nuova è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione a nuovo mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza.

Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto fra l'età attuale della struttura e la durata complessiva della struttura.

Il coefficiente di obsolescenza deve tenere conto del deprezzamento a causa della minore razionalità della struttura, in relazione alla funzione svolta.

Assumendo tre coefficiente di obsolescenza all'interno del coefficiente di vetustà, in funzione dell'epoca costruttiva delle strutture (serre danneggiate la cui realizzazione risale all'anno 2005/2006) e considerando una vita media utile pari a 20 anni.

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile calcolare il coefficiente di riduzione





David Bono
Agronomo

del valore per vetustà (KV).

$$KV = VR/VT$$

Trattasi di serre Multi-tunnel in metallo la cui larghezza della navata si attesta a m 8,50, dotata di tutti gli elementi strutturali (Montanti, Archi, Tiranti e Arcarecci, tiratelo, mantellini) ed accessori (porte e coperture ombreggianti)

Per effettuare la valutazione delle suddette strutture, il sottoscritto ha dovuto effettuare un'indagine di mercato, mirata all'individuazione del costo di costruzione a nuovo, dalla quale è emerso un costo €/m² 10,00; detto valore deve essere corretto in funzione della vetustà e della obsolescenza tecnologica (deprezzamento).

Valutazione superficie serre con circa 15 anni di età

Coefficiente per vetustà (V = 10 anni di servizio);

Assumendo una vita tecnica VT = 20 anni;

La vita residua è pari a: VR = VT - V = 20 - 15 = 5 anni.

Se si ipotizza che il valore si riduca progressivamente per annullarsi al raggiungimento della vita tecnica, il coefficiente di riduzione del valore per vetustà risulta:

$$KV = VR/VT = 15/20 = 0,75 \text{ (75\%)}$$

Determinato il coefficiente di riduzione del valore, si procede alla determinazione del Costo di costruzione a nuovo delle serre (Ccn) avendo noto il valore unitario al m² pari a € 10,00 e la superficie delle Serre pari a m² 3.800,00, alla luce di ciò è possibile individuare il valore delle strutture deprezzate (Vsd).

$$Ccn = (\text{€/m}^2 \text{ 10,00}) \times \text{m}^2 \text{ 3.800,00} = \text{€ 38.000,00}$$





David Bono
Agronomo

Vsd=€ 38.000,00 – 75%= € 9.500,00.

Avendo determinato il più probabile valore di mercato del terreno comprensivo di serre (TS) che nella condizione attuale è pari a:

TS= € 7.920,00 + € 9.500,00= **€ 17.420,00**

È possibile determinare il valore di mercato delle unità immobiliari presenti, ovvero l'abitazione ed il locale deposito di cui al mappale 458 sub 1 e 2 e deposito di cui al mappale 593 sub. 1.

Determinazione del probabile valore di mercato della p.lla 458 sub 1 e 2

Per la valutazione del corpo di fabbrica *de quo*, il C.T.U. ha ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa **Sintetica** basata sulla **Comparazione**, verificando il valore ottenuto dall'indagine di mercato con le quotazioni immobiliari.

Portopalo di Capo Passero, con una popolazione di 3.916 abitanti, è un Comune della provincia di Siracusa, che dista dal capoluogo circa 75 Km.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo delle abitazioni di fascia media (oscilla in una forbice di valori che va da 450,00 €/m² e 680,00 €/m² per la compravendita.

Il bene oggetto di stima **non ricade** nel centro urbano abitato del Comune di Portopalo di Capo Passero, bensì ricade in Zona E agricola.

Dinamica dei prezzi nel Comune di Portopalo di Capo Passero e quotazioni immobiliari per tipologia.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Portopalo di C.P. mostra che negli ultimi 3 mesi un mercato leggermente in ripresa dalla con-





David Bono
Agronomo

trazione che è passata dal -3,00% di circa un anno fa al -1,5%. La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima permane la fase di contrazione; focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti in zone extra urbane con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, è emerso un valore, riferiti alla **superficie commerciale**, di €/m² 450,00.

Detto valore risulta in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 29**).

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima che si presenta in pessimo stato conservativo dovuta alla vetustà dello stesso e alla incuria; Nota la superficie commerciale del compendio pari a m² 59,00; acquisito un valore unitario pari €/m² 450,00, è stato determinato **il probabile**

valore di mercato dell'abitazione di cui al sub. 1 (Vs1)

Vs1 = m² 59,00 x €/m² 450,00 = € 26.550,00

Applicando lo stesso criterio è stato individuato il più probabile valore di mercato del locale deposito/magazzino.

Per quanto riguarda il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di stima permane la fase di contrazione; focalizzando l'indagine di mercato su immobili ricadenti in zone extra urbane con caratteristiche simili al bene oggetto di stima (magazzino agricolo cat. C/2), è emerso un valore di €/m² 300,00.

Detto valore risulta in linea con i dati riportati sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dal Borsino immobiliare (**allegato 29**).





David Bono
Agronomo

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima che si presenta in pessimo stato conservativo dovuta alla vetustà dello stesso e alla incuria, nota la superficie commerciale del compendio pari a m² 123,00; acquisito un valore unitario pari €/m² (300,00), è stato determinato **il probabile**

valore di mercato del Magazzino/deposito di cui al sub. 2 (Vs2)

Vs2 = m² 42,00 x €/m² 300,00 = € 12.600,00

Pertanto il valore dell'intero stabile di cui al mappale 458 sub 1 e 2 (V458) è:

V458 s 1 e 2 = € 26.550,00 + € 12.600,00 = € 39.150,00

Applicando lo stesso criterio è stato individuato il più probabile valore di mercato del locale deposito/magazzino di cui al mappale 593 sub1.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima che si presenta difforme rispetto allo stato assentito, i cui costi di ripristino e smaltimento materiale di risulta sono stati quantificati a corpo pari a € 1.000,00 da detrarre al valore finale, avendo nota la superficie commerciale del compendio pari a m² 30,00 ed acquisito un valore unitario pari €/m² 250,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato del Magazzino/deposito di cui al map-**

pale 593 sub. 1 (V593s1)

V593s1 = (m² 30,00 x €/m² 250,00) - € 1.000,00 = € 6.500,00

Attuando sempre lo stesso criterio è stato individuato il più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica adiacente e comunicante con il sub.2 della p.lla 458.

Nota la superficie commerciale del compendio pari a m² 20,00, acquisito un valore unitario pari €/m² 250,00, è stato determinato **il probabile valore di mercato**





David Bono
Agronomo

del Corpo di Fabbrica (Vcf):

$$\text{Vcf} = (\text{m}^2 25,00 \times \text{€}/\text{m}^2 250,00) - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 6.250,00$$

Pertanto il valore dell'intero compendio pignorato di cui al presente lotto di vendita (VlottoV) è dato dalla somma dei probabili valori di mercato del terreno, delle strutture serricole e dei fabbricati insistenti nel fondo, decurtati dai costi di regolarizzazione difformità presenti CdR:

$$\text{CdR} = (\text{€ } 3.372,00 + \text{€ } 150,00 + \text{€ } 1.000,00) = \text{€ } 4.522,00$$

$$\text{VIV} = \text{€ } 17.420,00 + \text{€ } 39.150,00 + \text{€ } 6.500,00 + \text{€ } 6.250,00 - \text{€ } 4.522,00 =$$

€ 64.798,00, valore arrotondato a € 65.000,00

Detto valore tiene conto dell'interclusione del fondo e del mancato approvvigionamento idrico.

Nel caso si dovesse estendere il pignoramento alle quote di stradella e

casotto ove insite il pozzo trivellato il valore finale complessivo (Vfc) si

attesterebbe pari a:

$$\text{Vfc} = \text{€ } 5.280,00^{**} + \text{€ } 65.000,00 = \text{€ } 71.280,00$$

****decurtazione dal 40% del valore del solo terreno.**

Valore locativo del cespite pignorato.

In ossequio al mandato ricevuto si è proceduto alla verifica della congruità del canone di affitto.

Considerato che nel Contratto di Affitto è riportato un canone di €/anno 8.000,00 relativamente al fondo sito in Portopalo di C.P. C.da Reale ed €/anno 10.000,00





David Bono
Agronomo

per le unità immobiliari di cui alle p.lle 458 sub 1 e 2 e p.la 593, preso atto che gli immobili (Magazzino, abitazioni sono utilizzati ai fini aziendali così come le serre), il Canone Locativo riportato nei contratti di affitto **possono essere considerati Congrui.**

Il Tecnico Stimatore

Dott. Agr. David Bono





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Relazione tecnica di stima

Lotto I 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. 36 come meglio riportato nella sottostante tabella e constano di stradelle di accesso ad altri immobili oggetto di procedura Immobiliare n. 240/2020 del Tribunale di Siracusa,

Catasto	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza Ha
T	Portopalo di Capo Passero	36	576	Seminativo	4	00.05.41
T	Portopalo di Capo Passero	36	584	Orto Irriguo	U	00.00.86
T	Portopalo di Capo Passero	36	590	Seminativo	1	00.07.99

Vedasi visure allegato 2

Il compendio di cui alla superiore tabella (foto satellitare **allegato 3**, E.D.M. in **allegato 4**), consta di stradelle di accesso al servizio di altri immobili.

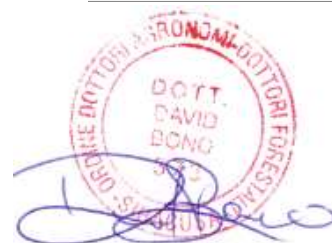
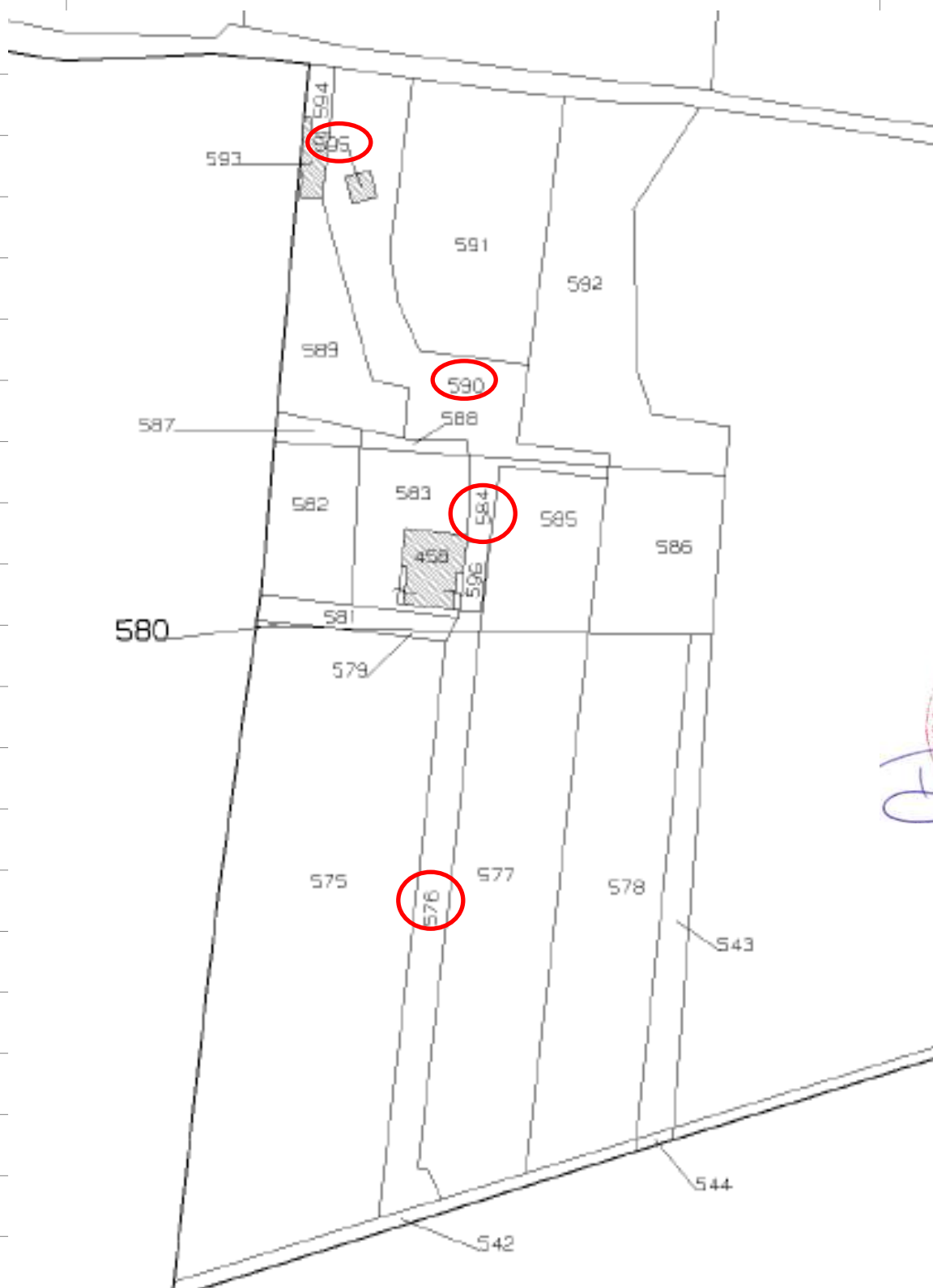
Si accede al cespite *de quo* dalla S.P. 8 Via Maucini (foto 1) percorsa in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. sino ad intercettare il cancello di ingresso (foto 2) ricadente nella p.lla 576.

Il lotto *de quo* ha le seguenti coordinate G.P.S: 36° 40' 50.58 N e 15° 07' 38.51" E ed un'altimetria di m 17,00 s.l.m.

I confini del suddetto cespite non sono omogenei in quanto ricade fra p.lle non oggetto di pignoramento ed inoltre parti di essi non risultano materializzati.

Per meglio comprendere i confini si rimanda al sottostante stralcio di E.D.M. ove le p.lle oggetto di procedura risultano cerchiare.





Il tutto è riportato nell'E.D.M. Catastale (**allegato 4**)

Pagina | 15



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Per quanto accennato nelle superiori, il cespite *de quo* è costituito da stradelle interpoderali (**foto 1 – 2 – 3**) che permettono l'accesso ad altri terreni fra cui quelli del lotto 5 di vendita della procedura di esecuzione immobiliare n 240/2020 del Tribunale di Siracusa.

Si accede al cespite *de quo* dalla strada Maucini, il mappale 595 (**foto 4 e 5**) e un piccolo corpo di fabbrica in muratura di m² 16,00 circa ove all'interno vi ricade un pozzo trivellato di cui l'esecutato ha titolarità per 1/3 della piena proprietà. Detto pozzo risulta regolarmente Denunciato presso il Genio civile di Siracusa sezione Acque e risulta autorizzato il prelievo acque (**allegato 4 bis**).

Le particelle del presente lotto di vendita ricadono in Zona Agricola "E" e la p.lla 576 ricade in parte in **zona per la viabilità stradale e fascia di rispetto della viabilità stradale**. Per ulteriori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in **allegato 6**.

I suddetti beni non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni⁴

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

[REDACTED]

[REDACTED] **PER LA PROPRIETA' DI 1/3 come bene personale.**

Il suddetto compendio, al momento del sopralluogo si presentava occupato dalla

Pagina | 16





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

società [REDACTED] giusto

contratto di locazione a partire dal 01.06.2018 sino al 31.05.2038 (**allegato 5**).

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 6**).

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

TRASCRIZIONE NN. 13319/10470 del 11/07/2023 nascente da

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/06/2023 Numero di

repertorio 2072 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Pagina | 17





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

SIRACUSA Sede SIRACUSA A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Foglio 36 Particella 595, Portopalo Di Capo Passero Foglio 36
Particella 576 Particella 584 Particella 590, Portopalo Di Capo Passero Foglio 42
Particella 126 Particella 34 Particella 729 Particella 730.

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg.

Part. 1228 Reg, Gen. 10881 del 04/08/2020, emesso da TRIBUNALE Sede

SIRACUSA A favore di [REDACTED]

contro fra gli altri [REDACTED]

ce fiscale [REDACTED] n

[REDACTED] capitale € 480.000,00 Totale

€ 500.000,00. Grava su Portopalo Di Capo Passero Foglio 36 Particella 458 Sub.
2, Portopalo Di Capo Passero Foglio 36 Particella 458 Sub. 1 Particella 593 Sub. 1,
Portopalo Di Capo Passero Foglio 36 Particella 575 Particella 580 Particella 583
Particella 588 Particella 589 Particella 591 Particella 598, particella 576 Particella
584 Particella 590.

Iscrizione ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg.

Part. 549 Reg. Gen. 4269 del 12/03/2020, per la somma di Euro 48.110,44 a

Pagina | 18





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

garanzia di Euro 36.082,83, a favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] titolare della piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita, Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Siracusa del 03/02/2020 rep. 5819/2019. 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. 1748 Reg. Gen. 12271 del 03/08/2017, 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: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] contro fra
l'altro: [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita. Titolo: Contratto di mutuo del Notaio [REDACTED] del 01/08/2017 Rep. 16359/12651. Grava sulla piena proprietà degli immobili del presente lotto di vendita.

Provenienza del Bene:

Detti immobili pervennero al signor [REDACTED] sopra generalizzato come bene personale, per atto di donazione accettata a ministero del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 05/12/2007 Rep. 52385/20974, trascritto a Siracusa - Servizio di





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. 19171 Reg. Gen. 30383

del 19/12/2007, dal signor [REDACTED]

[REDACTED] (vedasi **allegato 7**).

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico non si segnalano irregolarità. Non esistono vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale).

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Nulla da segnalare.

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Per il cespite *de quo* la vigente normativa non prevede il rilascio di A.P.E.

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per quanto concerne la valutazione dei beni di cui al presente lotto di vendita questa è correlata agli immobili pignorati nella procedura di Esec. Imm. 240/2020, in quanto trattasi di stradelle di accesso al fondo e di locale ove insiste un pozzo trivellato a servizio di vari terreni fra cui quelli del lotto 5 di vendita della procedura di Esec. Imm. 240/2020.

Infatti, lo scrivente nella valutazione dei terreni di cui al lotto 5 di vendita (Esec. Imm. 240/2020) aveva decurtato del 40% il valore finale per le criticità riscontrate, ovvero fondo intercluso (non sono state pignorate le quote di stradella comune) mancanza di approvvigionamento idrico (non sono state pignorate le quote

Pagina | 20





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

del casotto ove insite il pozzo trivellato).

Valore del terreno decurtato = € 13.200,00 – 40%= € 7.920,00

Pertanto, il valore della quota di 1/3 delle p.lle del presente lotto di vendita si attesta pari a **€ 5.280,00** e, per come meglio specificato nella Relazione di stima di cui alla procedura di E.I. 240/2020, il valore finale del Lotto V di vendita si attesterebbe pari a € 71.280,00.

Risposte al quesito X Quote indivise

Per quanto ampiamente accennato nelle superiori righe, il lotto 1 di vendita della presente procedura esecutiva è strettamente correlato con lotto 5 di vendita della procedura di Esec. Imm. 240/2020.

Trattandosi di porzioni di stradelle (in quote con soggetti terzi) e porzione di fabbricato ove insiste pozzo trivellato (in quote con soggetti terzi), il cespite non è comodamente divisibile e, pertanto, il valore a cui è pervenuto il C.T.U. è

€ 5.280,00

Tecnico Estimatore

Dott. Agr. David Bono

