



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - Agronomo

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it

www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 357/2011

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

Siracusa, 11/12/2025

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 357/2011

Relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ec000465f989a19





Indice

Premessa.....	6
Descrizione generale delle operazioni peritali	6
Risposta ai quesiti.....	7
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);.....	7
Punto 2	
Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali.....	7
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	7
II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.....	9
III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.....	9
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	10
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata	11
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	11
IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.....	12
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	12
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	13
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	14
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di	





prestazione energetica in corso di validità.....	14
IX) Valutazione del bene.....	14
X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota.	19
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.	19
LOTTO B - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	20
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata	20
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	21
IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.....	22
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	22
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale) e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.....	23
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	25
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	25
IX) Valutazione del bene.....	25
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	29
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	29
Conclusioni.....	29
Note conclusive.....	35





Allegati:

- **Allegato 1:** visure catastali ed estratti di mappa catastale
- **Allegato 2:** visure catastali immobili confinanti terreno agricolo
- **Allegato 3:** visure catastali immobili confinanti fabbricati via Giusti
- **Allegato 4:** istanza rasterizzazione planimetrie
- **Allegato 5:** bozze planimetrie catastali
- **Allegato 6:** certificazione Consorzio di Bonifica 10
- **Allegato 7:** atto di compravendita (
- **Allegato 8:** atto di compravendita
- **Allegato 9:** contratto di affitto fondo rustico
- **Allegato 10:** Certificato di Destinazione Urbanistica, Comune di Francofonte del 30/07/2025
- **Allegato 11:** dichiarazione assenza titoli edilizi, Comune di Francofonte
- **Allegato 12:** osservatorio dei valori agricoli, EXEO ultima rilevazione
- **Allegato 13:** planimetria stato di fatto fabbricati via Giusti
- **Allegato 14:** atto di compravendita (
- **Allegato 15:** richiesta esistenza copia contratti locazione, affitto o comodato richiesti ad Agenzia delle Entrate di Siracusa e copia ricevuta sollecito
- **Allegato 16:** foto aerea del 21/06/1939, Istituto Geografico Militare
- **Allegato 17:** riscontro accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari
- **Allegato 18:** atto di compravendita d





- **Allegato 19:** atto di donazione de
- **Allegato 20:** attestato di prestazione energetica
- **Allegato 21:** immobili comparativi
- **Allegato 22:** sondaggio sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato il 20/11/2025 dalla Banca d'Italia
- **Allegato 23:** computo metrico estimativo demolizione porzioni non sanabili





Premessa

Con provvedimento del 18/03/2025, notificato allo scrivente a mezzo PEC in data 21/03/2025, la Dott.ssa Concita Cultrera nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa ed all'Elenco dei Certificatori Energetici del portale APE-Sicilia, ENEA al n.5314, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 357/2011, promossa da

, nei confronti di *omissis*, invitandolo ad accettare l'incarico entro 15 giorni dalla data di notifica, depositando telematicamente apposita dichiarazione ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti. In data 21/03/2025 il sottoscritto depositava telematicamente apposita dichiarazione per l'accettazione dell'incarico.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 07/10/2025 dunque entro il 06/09/2025 che a seguito delle proroghe richiesta, tale data veniva differita al 05/03/2026 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al debitore.

Descrizione generale delle operazioni peritali

Dall'esame dei fascicoli e dagli atti di causa, è emerso che gli immobili pignorati sono costituiti da:

- terreni con fabbricato rurale in Francofonte (SR) contrada Piano Lepre, censito al Catasto Terreni foglio 43 particelle 994, 468, 469, 527, 467, 459, 460, 461;
- laboratorio in Francofonte (SR) Via Giusti n. 9, censito al Catasto Fabbricati foglio 57 particella 2640 sub.1;
- appartamento in Francofonte (SR) Via Giuseppe Giusti n. 11 censito al Catasto Fabbricati al foglio 57 particella 2640 sub.2;

Beni pignorati con atto consegnato tramite servizio postale in plico raccomandato spedito il 25/07/2011 con R.R. n. 16213031622-9.

Pagina 6 di 36





Raccolti tutti gli elementi utili, si procede a rispondere ai quesiti posti.

Risposta ai quesiti

Punto 1

L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 21/01/2012 dal Dott. Notaio in Ragusa, il quale certifica le formalità pregiudizievoli del ventennio precedente la data del pignoramento.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Si rappresenta che su relazione notarile è riportata erroneamente la particella 994 del foglio 43 catasto terreni, come ricadente nel Comune di Siracusa invece che nel Comune di Francofonte.

Punto 2

Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per il 10/05/2025 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di stima, congiuntamente con il Custode nominato Avv. Roberta Ullo, per poi proseguire in data 04/09/2025 sempre alla presenza del debitore che consentiva l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento.

Punto 3

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Sulla base dell'atto di pignoramento, della relazione notarile ipocatastale, nonché della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), il compendio pignorato risulta essere:

- terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale in Francofonte (SR) contrada Piano Lepre
- laboratorio in Francofonte (SR) Via Giusti n. 9

Pagina 7 di 36





- appartamento in Francofonte (SR) Via Giuseppe Giusti n. 11

il tutto meglio dettagliato come di seguito:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria/ Qualità	Superficie catastale
Francofonte	Terreni	43	994		Agrumeto	0,0955 ettari
Francofonte	Terreni	43	468		Agrumeto	0,1503 ettari
Francofonte	Terreni	43	469		Agrumeto	0,1372 ettari
Francofonte	Terreni	43	527		Agrumeto	0,0622 ettari
Francofonte	Terreni	43	467		Agrumeto irriguo	0,2397 ettari
Francofonte	Terreni	43	459		Fabbricato rurale	0,0023 ettari
Francofonte	Terreni	43	460		Agrumeto	0,3870 ettari
Francofonte	Terreni	43	461		Agrumeto	0,1831 ettari
Francofonte	Fabbricati	57	2640	1	C/3	
Francofonte	Fabbricati	57	2640	2	A/5	

Il terreno agricolo da visure catastali (All. 2) confina a nord con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* salvo altri aventi causa, ad ovest con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* salvo altri aventi causa, a sud con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* salvo altri aventi causa, ad est con proprietà di *omissis*, salvo altri aventi causa.

I fabbricati in Via Giusti, da visure catastali (All. 3) confinano a nord con proprietà di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* salvo altri aventi causa, ad ovest con Via Giuseppe Giusti, a sud con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e di *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* salvo altri aventi causa, ad est con proprietà di *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e di *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* salvo altri aventi causa.





II) Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare.

Per il fabbricato rurale non esiste planimetria catastale essendo ancora accatastato al catasto terreni.

Per i due fabbricati alla via Giusti, lo scrivente con apposita istanza ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Siracusa la rasterizzazione delle planimetrie (All. 4), ma non ha sortito effetto, poiché le planimetrie non sono mai state depositate, come evidenziato sulle annotazioni presenti sulle visure relative ai fabbricati alla via Giusti.

Si specifica inoltre che per tali fabbricati i civici sono i nn. 16 e 18, mentre su visura catastale sono indicati i civici nn. 9 e 11. La correzione toponomastica su catastale non ha diritti catastali, ma esclusivamente onorario del tecnico che è quantificabile in € 100,00.

Pertanto per tutti i fabbricati si è provveduto a redigere bozza delle planimetrie catastali (All. 5).

I costi da sostenere per il fabbricato rurale per il passaggio al catasto fabbricati e deposito di planimetria catastale sono pari ad € 2.000,00 tra compenso del tecnico ed oneri catastali; i costi per il deposito della planimetria catastale dei fabbricati alla via Giusti, oltre che correzione di visura catastale trattandosi di unica abitazione, come sarà meglio evidenziato nel corso della relazione, sono pari ad € 700,00 come onorario del tecnico.

III) Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi

Data la tipologia e la conformazione dei beni pignorati, si ritiene opportuno formare 2 lotti di vendita:

- un primo lotto costituito da terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale in Francofonte (SR) contrada Piano Lepre
- un secondo lotto costituito da laboratorio e appartamento in Francofonte (SR) alla via Giusti





nn. 9 ed 11

I confini saranno quindi gli stessi riportati al Punto 3.I (pag. 7).

LOTTO A - Punto 4

1) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi

Il lotto A è costituito da terreno agricolo con fabbricato rurale assimilabile ad un magazzino, si trova in Francofonte (SR) in contrada Piano Lepre.

Dal centro comunale di Francofonte, vi si arriva percorrendo la S.S. 194, dove tramite stradelle interpoderali si arriva al lotto.

Il lotto ha la seguente identificazione catastale:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie catastale (ettari)
Francofonte	Terreni	43	994	Agrumeto	0,0955
Francofonte	Terreni	43	468	Agrumeto	0,1503
Francofonte	Terreni	43	469	Agrumeto	0,1372
Francofonte	Terreni	43	527	Agrumeto	0,0622
Francofonte	Terreni	43	467	Agrumeto irriguo	0,2397
Francofonte	Terreni	43	459	Fabbricato rurale	0,0023
Francofonte	Terreni	43	460	Agrumeto	0,3870
Francofonte	Terreni	43	461	Agrumeto	0,1831
Totale					1,2573

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.219723 N

longitudine 14.878157 E.





II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

Trattasi di terreno agricolo costituito da una piccola porzione di olivi sparsi, assimilabile ad un seminativo arborato per circa 0,30 ettari, per il restante è un agrumeto di 0,9550 ettari con sesto di 3 x 4 m, con piante in discrete condizioni vegeto-produttive con qualche fallanza o pianta morta. L'impianto di irrigazione è sotto chioma, non si hanno tuttavia notizie sulle fonti irrigue. Non si è riscontrata la presenza di pozzi trivellati sulle particelle oggetto di pignoramento e, fatte opportune indagini presso il Consorzio di Bonifica 10 che copre parte del territorio di Francofonte, questo certifica la non ricadenza delle particelle oggetto di pignoramento all'interno del comprensorio irriguo consortile (All. 6)

Il fabbricato con funzione di magazzino è di un piano fuori terra, in muratura portante e copertura con travi lamellari e pannelli coibentati, privo di solaio. Ha superficie esterna lorda di 38 mq., superficie calpestabile di 23 mq. La pavimentazione è con piastrelle monocottura, infissi in ferro, le pareti esterne sono con pietra faccia vista, mentre quelle interne sono con intonaco civile; all'interno del fabbricato è stata ricavata una zona con angolo cottura, con parete rivestita in mattonelle. Vi sono corposi segni di umido di risalita e di acqua entrata dalla copertura. Si presenta in cattivo stato manutentivo. È privo di impianto idrico ed elettrico, anche se è presente un lampadario ed un lavandino con allacci "di fortuna" e di cui non è stato possibile provarne il funzionamento.

Non rientra nella nozione di edilizia convenzionata agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Il lotto A, risulta intestato per intero a *omissis*, nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, in forza di atto di compravendita (

(All. 7), ad

eccezione della sola particella 994, di cui è proprietario per intero *omissis*, nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, in forza di atto di compravendita (

i





(All. 8).

E' occupato dal debitore con contratto di affitto di fondo rustico stipulato con il Custode Giudiziario in data 14/01/2023, rinnovato ad oggi fino al 31/01/2026 (All. 9).

IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali

Non risulta costituzione di condominio trattandosi di immobili agricoli.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francofonte in data 30/07/2025 (All. 10) non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli storico-artistici.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti, come risultante dalla relazione notarile ipocatastale presente agli atti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dal certificato di destinazione urbanistica (All. 10), non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti, non essendoci costituzione di condominio

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

- **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

1) ipoteca giudiziale in data
15/04/2009, derivante da a fa
contro omissis





• **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) pignoramento immobiliare del 25/07/2011 trascritto presso Agenzia delle Entrate di Siracusa il 22/09/2011 ai nn. 17689/12906, a favore di _____ contro *omissis*

Altre informazioni per l'acquirente:

- esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: nessuna, non vi è costituzione di condominio trattandosi di beni agricoli
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: nessuna, non vi è costituzione di condominio trattandosi di beni agricoli
- eventuali spese condominiali scadute: nessuna, non vi è costituzione di condominio trattandosi di beni agricoli
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuno, oltre l'iscrizione di ipoteca e la trascrizione del pignoramento già riportato

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica del 30/07/2025 (All. 10) risulta che il lotto oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea "E – Zona Agricola".

Effettuate le opportune ricerche documentali è emerso che in Comune non ci sono titoli edilizi rilasciati (All. 11), ma questo è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, come riportato su atto di proprietà _____

_____ (All. 7).

Essendo stato edificato prima del 01/09/1967 non ci sono planimetrie depositate presso l'Ufficio Urbanistica che attestino il suo stato assentito, così come non ci sono planimetrie catastali





essendo ancora accatasto al catasto terreni. Pertanto occorre considerare lo stato di fatto in cui si trova oggi come stato assentito.

Per tale fabbricato non è stata rilasciata dichiarazione di agibilità o abitabilità.

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

Lo stato attuale è da considerarsi assentito pertanto non ci sono difformità da sanare.

La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per il magazzino va presentata previa adeguamento degli impianti (elettrico ed eventualmente idrico/fognario), pertanto rimane esclusa dal conteggio, essendo necessari sopralluoghi da ditte specializzate per verificare la rispondenza alle vigenti leggi in materia ed in caso contrario quantificare le relative spese di adeguamento al fine di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Si prevede che i costi del tecnico che dovrà presentare SCA, siano quantificabili in € 1.000,00, oltre ad € 72,00 di diritti di segreteria e marche da bollo.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Non esiste e non può essere rilasciato attestato di prestazione energetica finché il fabbricato non verrà accatastato al catasto fabbricati. Nel momento in cui venisse accatastato come magazzino, non sarebbe comunque necessario l'attestato.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del magazzino si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che i beni ricadono in una zona dove beni simili hanno un discreto mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:





Fonti dirette:

- conoscenza diretta del mercato immobiliare
- consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso
- parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare

E' stato quindi individuato un prezzo medio di mercato per beni simili che è stato opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie di beni in oggetto attraverso un coefficiente di vetustà.

I coefficienti di vetustà individuati per i beni oggetto del presente rapporto di valutazione sono quelli di seguito indicati:

- fabbricato ad uso magazzino: 30%

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, il sottoscritto ha individuato quali valori unitari medi di mercato i seguenti:

- fabbricato ad uso magazzino: 200,00 €/m²

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di omogeneizzazione del 100% per la superficie principale dei fabbricati.

Pertanto:

Magazzino

• superficie principale	m ²	38,00 x 100% =	38,00 m ²
Totale superficie convenzionale			38,00 m ²

In base a quanto sopra, otterremo il seguente valore

Bene	Superficie commerciale m ²	Importo unitario (€/m ²)	Vetustà	Valore totale
Magazzino	38,00	200,00	30%	€ 5.320,00





Per la stima del fabbricato ad uso magazzino, è anche possibile adottare il procedimento di stima del coast approach, che consente di stimare il valore di un immobile, secondo il principio di sostituzione, determinando il suo costo di riproduzione o ricostruzione a nuovo e deprezzandolo sulla base della sua vetustà, tenendo conto dell'età, dello stato di usura e di manutenzione del bene stesso, delle sue rifiniture ed impianti.

L'impiego del metodo del coast approach è suggerito nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali), come per il fabbricato in questione.

Si riportano i calcoli nella successiva tabella.





Valore area di sedime (a)	Superficie lotto (m ²)	38
	Prezzo unitario (€/m ²)	2
	Valore area di sedime (€)	76,00

Tipologia immobiliare	Descrizione	Superficie (m ²)	Costo unitario (€/m ²)	Costo (€)
	Magazzini	38	700	26.600,00

Totale costo di costruzione a nuovo (b)	Di cui	%	€	26.600,00
	Impianti	5	1.330,00	
	Opere murarie	90	23.940,00	
	Rifiniture	5	1.330,00	

Oneri per costruzione ed urbanizzazione (c)	% del costo di costruzione	6	1.596,00
---	----------------------------	---	----------

Spese tecniche (d)	% del costo di costruzione	7	1.862,00
--------------------	----------------------------	---	----------

Profitto del promotore (e)	% del costo di costruzione	6	1.596,00
----------------------------	----------------------------	---	----------

VALORE a nuovo (f)	(a+b+c+d+e)	31.730,00
--------------------	-------------	-----------

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILE	Categoria di lavoro: IMPIANTI (g)		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		1.330,00
	n = Vita economica (anni)		30
	t = Vetustà media (anni)		30
	Risultato (€) = C x (t/n)		1.330,00
	Categoria di lavoro: OPERE MURARIE (h)		

	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		23.940,00
	n = Vita economica (anni)		70
	t = Vetustà media (anni)		60
	Risultato (€) = C x (t/n)		20.520,00
	Categorie di lavoro: RIFINITURE (i)		
	C = Costo di costruzione a nuovo (€)		1.330,00

	n = Vita economica (anni)		30
	t = Vetustà media (anni)		30
	Risultato (€) = C x (t/n)		1.330,00

VALORE STIMATO	Valore a nuovo (€) (f)	31.730,00
	Totale deprezzamenti (€) (g+h+i)	23.180,00
	VALORE FINALE (€) (f-(g+h+i))	8.550,00





Occorre mediare il valore del magazzino trovato con i due metodi di stima, dunque: $(€ 5.320,00 + € 8.550,00) / 2 = € 6.935,00$

Per la stima del terreno facente parte del lotto A, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove le colture praticate sono ordinarie per la zona.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

- conoscenza diretta del mercato immobiliare.

Fonti indirette:

- osservatorio dei valori agricoli, EXEO ultima rilevazione (All. 12).

Si rappresenta che anche laddove la qualità catastale non dovesse corrispondere con quella reale per alcune particelle o porzioni di esse, ciò non impatta sulla commerciabilità del bene ai sensi della Legge 122/2010.

Nel caso specifico la qualità reale è:

- seminativo arborato: 0,3000 ettari
- agrumeto: 0,9550 ettari

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:

- seminativo arborato: €/ha 12.000,00
- agrumeto: €/ha 35.000,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:





Bene	Superficie (ha)	Importo unitario (€/ha)	Valore totale
Seminativo arborato	0,3000	12000,00	€ 3.600,00
Agrumeto	0,9550	35000,00	€ 33.425,00
Totale			€ 37.025,00

Al valore del lotto A occorre decurtare i costi per l'accatastamento e la SCA del magazzino, che si riportano a titolo riepilogativo:

- € 2.000,00 per accatastamento
- € 1.072,00 per SCA

Quindi si avrà: € 6.935,00 + € 37.025,00 - € 2.000,00 - € 1.072,00 = € 40.348,00

Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene, dunque: € 40.348,00 x 0,95 = € 38.330,60

Il più probabile valore di mercato del Lotto A al netto di tutte le decurtazioni è quindi € 38.330,60 (eurotrentottomilatrecentotrenta/60), cifra che può essere arrotondata ad **€ 38.000,00 (eurotrentottomila/00)**.

X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota.

Non vi è quota indivisa

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.





LOTTO B - Punto 4

I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi

Il lotto B è un'abitazione indipendente di quattro piani fuori terra in Francofonte (SR), via Giuseppe Giusti nn. 16-18. Il piano terra è accatastato come laboratorio.

Vi si arriva dalla Strada Provinciale 99 immettendosi sulla via Onorevole Sebastiano Franco in direzione Brucoli, per poi immettersi sulla Via Emanuele Filiberto in direzione nord, dove sulla destra vi è la Via Giovanni Bovio che consente di immettersi sulla via Giuseppe Giusti.

Presenta la seguente identificazione catastale:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria
Francofonte	Fabbricati	57	2640	1	C/3
Francofonte	Fabbricati	57	2640	2	A/5

Il lotto presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.229590825 N

longitudine 14.87988339 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

Trattasi di abitazione indipendente di quattro piani fuori terra (piano T – 1 – 2 – 3), come rappresentata su planimetria dello stato di fatto appositamente redatta (All. 13), ed è realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero cemento.

Si accede al piano terra direttamente da un vano adibito a cucina-soggiorno (catastalmente è un laboratorio) al numero civico 18, o in alternativa dal numero civico 16 che si apre direttamente su scale che portano ai piani superiori. Dalla cucina-soggiorno del piano terra si accede ad un piccolo vano sottoscala dotato di wc e pilozza. I piani superiori sono in colonna con il piano terra ed al piano primo si trova un solo vano adibito a camera da letto con balconcino esterno, sul pianerottolo della scala è stato realizzato un piccolo vano con wc e lavandino. Al piano secondo

Pagina 20 di 36





anche in questo caso c'è un solo vano adibito a camera da letto con balconcino e come per il piano inferiore, sul pianerottolo della scala al piano, è presente un piccolo vano con wc, lavandino e piatto doccia.

Il piano terzo è un vano adibito a locale tecnico con annesso terrazzino dal quale tramite scala in ferro si accede al solaio del vano sottostante, utilizzato come lastrico solare.

La pavimentazione dell'abitazione è parte in monocottura ceramica e parte in marmette, così come anche il rivestimento delle scale, ad eccezione di quelle che conducono al piano secondo e terzo che hanno rivestimento in pietra pece.

Le pareti verticali con intonaco al civile tinteggiati, tranne i piccoli vani adibiti a bagno e la zona cottura in parte con rivestimento ceramico ed in parte con intonaco civile tinteggiato.

L'immobile presenta corposi segni di umido di risalita su pareti verticali ed infiltrazioni dal solaio.

L'acqua calda sanitaria è con scaldabagno elettrico, raffrescamento/riscaldamento tramite una sola pompa di calore ad uso esclusivo del vano su cui è collocata e di cui non si conosce il funzionamento.

Gli infissi sono in legno e vetro singolo con oscuranti in legno.

Gli impianti elettrico ed idrico sono in parte sottotraccia ed in parte a vista, funzionanti..

L'abitazione ha superficie lorda al piano terra di 26 mq. con scala e vano sottoscala con superficie lorda di 9,50 mq.; piano primo con superficie lorda di 26 mq., balconcino di 2,20 mq e bagnetto di circa 1,40 mq.; piano secondo con superficie lorda di 20 mq., balconcino di 4,80 mq. e bagnetto con superficie lorda di 3,00 mq.; piano terzo con superficie lorda di 17 mq. e balconcino di 13 mq.; quarto piano è un lastrico solare di 11 mq.

Complessivamente l'immobile pignorato si presenta in cattivo stato manutentivo.

Non rientra nella nozione di edilizia convenzionata agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Il lotto B, risulta intestato per intero a *omissis*, nato a





in forza di atto di compravendita

Al momento del sopralluogo appariva occupato dal debitore esecutato e dalla madre.

Non si conosce se vi siano contratti di locazione, affitto o comodato eventualmente stipulati, poiché non si è mai avuto riscontro dalla Agenzia delle Entrate di Siracusa nonostante il sollecito (All. 15).

IV) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, trattandosi di abitazione indipendente.

Dal certificato di destinazione urbanistico del 30/07/2025 rilasciato dal Comune di Francofonte (All. 10), non emergono vincoli connessi all'attitudine edificatoria od al carattere storico-artistico.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

- **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

1) ipoteca giudiziale iscritta presso Agenzia delle Entrate di Siracusa





, contro *omissis*

• **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

1) pignoramento immobiliare del 25/07/2011 trascritto presso Agenzia delle Entrate di Siracusa

contro *omissis*

Altre informazioni per l'acquirente:

- esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: non vi sono censi, livelli o usi civici
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: nessuna, non vi è costituzione di condominio
eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: nessuna, non vi è costituzione di condominio
- eventuali spese condominiali scadute: nessuna, non vi è costituzione di condominio
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuno, oltre l'iscrizione di ipoteca e la trascrizione del pignoramento già riportato

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale) e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato

Dal certificato di destinazione urbanistico del 30/07/2025 rilasciato dal Comune di Francofonte è emerso che il lotto B ricade in “Zona A – centro storico” (All. 10).

Non vi sono titoli edilizi che hanno legittimato l'edificazione del fabbricato, come da attestazione rilasciata dal Comune di Francofonte (All. 11).

Sull'atto di compravendita più recente, ovvero atto di compravendita d

gistrato a Lentini il

Pagina 23 di 36





(All. 14), viene riportato che la costruzione dell'immobile è iniziata prima del 01/09/1967. Tuttavia tale dichiarazione non è sufficiente per accertarne la regolarità urbanistico edilizia, dato che l'immobile ricade in centro storico, come da certificato di destinazione urbanistica (All. 10), occorre quindi verificare la sua preesistenza da prima della Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

Si è quindi proceduto ad acquistare foto aerea del 21/06/1939 fornita dall'Istituto Geografico Militare (All. 16) dalla quale si evidenzia la presenza del fabbricato a quella data.

Considerato che l'immobile è costituito da quattro piani fuori terra, si è reso necessario fare ulteriori accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari (All. 17) e presso l'Archivio Notarile di Siracusa, che hanno portato all'acquisizione di atto di compravendita d

All. 18) ed ad atto di donazione del (All. 19), per comprendere dalle descrizioni riportate negli atti di proprietà, cosa fosse edificato prima dell'acquisizione da parte del debitore e cosa fosse preesistente in data antecedente al 17/08/1942.

Nell'atto del 07/03/1986 (All. 18) l'immobile è descritto come “casa sita in via Giusti nn.16 e 18, composta da un vano a pianterreno, da un vano a primo piano e da un piccolo vano a secondo piano con l'area soprastante libera”, stessa descrizione che si ritrova nell'atto più recente del 17/08/1942, con il quale l'esecutato acquisiva la proprietà.

Su atto del 14/05/1933 (All. 19) l'immobile oggetto di pignoramento viene invece descritto come “casa con area libera, sita in via Giuseppe Giusti di questo Comune, composta da una stanza a pian terreno con porta di entrata ad Ovest segnata col numero civico 9 e di un'altra stanza al primo piano con cucinetta e terrazzino ad esso sovrastante, con portoncino di entrata pure a ponente portando il numero civico 11”.

Sulla base di quest'ultimo atto del 1933, tutti i piani soprastanti al piano primo sono da considerarsi edificati senza alcun titolo edilizio.

Non c'è dichiarazione di agibilità o abitabilità.





VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

Considerato che da certificato di destinazione urbanistica (All. 10) il fabbricato ricade in zona A, ai sensi dell'art.12 delle Norme tecniche di attuazione sullo stesso riportato, è possibile: progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti; per le operazioni di risanamento conservativo, la densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente; per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

In base a quanto sopra non è quindi possibile sanare i piani edificati in epoca successiva al 1942 e dunque la situazione assentita ante '42 è quella riportata nell'atto di donazione del 14/05/1933 (All. 19) sulla bozza di planimetria catastale (All. 5).

La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/fognario, elettrico), pertanto rimane esclusa dal conteggio, essendo necessari sopralluoghi da ditte specializzate per verificare la rispondenza alle vigenti leggi in materia ed in caso contrario quantificare le relative spese di adeguamento al fine di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Sentito per le vie brevi l'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte, si prevede che i costi per la SCA, siano quantificabili in € 72,00 tra diritti e marche da bollo. I costi del tecnico che dovrà presentare la SCA sono quantificabili in € 1.000,00

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato rilasciato attestato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere l'attestato e depositarlo in data 10/12/2025, codice identificativo 20251210089010-44864 (All. 20).

L'appartamento ha classe energetica G.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel





determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene fosse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che nel caso specifico può essere adottato dal momento che il bene ricade in una zona dove beni simili hanno un discreto mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona (asking price);

Fonti indirette:

- valori dell'osservatorio del mercato immobiliare
- valori del borsino immobiliare
- valori immobiliari dichiarati nelle transizioni immobiliari a titolo oneroso, Agenzia delle Entrate

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, il sottoscritto ha individuato immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, situati nella stessa zona (All. 21).

Occorre considerare il differente stato manutentivo/conservativo dell'immobile oggetto di valutazione, rispetto a quelli oggetto di comparazione ed applicare dunque opportune percentuali di correzione.

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di omogeneizzazione del 100% per la superficie principale destinata ad abitazione, che include le pareti perimetrali per intero o per $\frac{1}{2}$ se a confine con altre proprietà, del 30% per la superficie destinata a balconi, così come specificato sulle linee guida ABI per le valutazioni immobiliari, quinta edizione del 06/12/2024.

Alla stessa maniera saranno utilizzati i rapporti mercantili pubblicati sulle linee guida ABI anche per gli immobili a comparazione di quello oggetto di valutazione.





Sulla base dell'ultimo sondaggio pubblicato il 20/11/2025 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia, prendendo a riferimento gli ultimi 4 trimestri, lo sconto medio tra il prezzo di vendita rispetto alle richieste del venditore si è attestato per il 3° trimestre del 2025 al 7,5%, per il 2° trimestre del 2025 al 7,8%, per il 1° trimestre 2025 al 7,3%, per il 4° trimestre del 2024 al 7,9% (All. 22).

Si considera quindi per la presente valutazione uno sconto medio dell'7,6%.

	Rapporti mercantili	Unità 1 (via Regina Margherita)	Unità 2 (via Mario Rapisardi)	Unità 3 (via Umberto 65)	Immobile oggetto di stima
Prezzo richiesto		€ 47.700,00	€ 40.000,00	€ 120.000,00	?
Prezzo scontato dell'7,6%		€ 44.074,80	€ 36.960,00	€ 110.880,00	
Superficie principale (mq)	100,00%	125	170	420	67
Superficie secondaria (balcone)	30,00%	11,1	10	40	2,2
Superficie secondaria (lastrico solare)	15,00%		34		
Superficie secondaria (locale tecnico)	25,00%		20		
Superficie secondaria (terrazzo)	35,00%			30	
Superficie secondaria (sottotetto)	25,00%			50	
Superficie secondaria (garage)	50,00%		34		
Superficie commerciale (mq)		128,33	200,10	455,00	67,66
Stato manutentivo (rispetto all'oggetto di stima)		mediocre	mediocre	buono	mediocre
coefficiente correttivo per riportarlo all'oggetto di stima		1	1	0,8	
Prezzo corretto all'oggetto di stima		€ 44.074,80	€ 36.960,00	€ 88.704,00	
Valore all'oggetto di stima (€/mq)		€ 343,45	€ 184,71	€ 194,95	

Sulla base delle indagini di mercato e dei coefficienti correttivi riportati nella soprastante tabella per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione si ottiene un prezzo medio pari a:





$(\text{€/mq } 343,45 + \text{€/mq } 184,71 + \text{€/mq } 194,95) / 3 = \text{€/mq } 241,04$ cifra che può essere approssimata ad €/mq 240,00.

I valori minimi e massimi dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni di tipo economico in zona Centrale, VIE TRIPOLI-VERDI, P.ZZA GARIBALDI, CORSO V.EMANUELE, TASSO.QUARTIERI SUTTASAJA, CARMINE, ULIVETO E MATRICE, si attestano tra tra €/mq 420,00 ed €/mq 470,00.

I valori minimi e massimi dati dal Borsino Immobiliare per quotazioni di abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, hanno un valore compreso tra €/mq 416,00 ed €/mq 629,00.

Tali valori fanno però riferimento ad abitazioni di tipo economico che quindi ricadono in categoria catastale A/3, mentre l'immobile oggetto di pignoramento è in categoria catastale A/5, dunque abitazione di tipo ultrapopolare.

Il valore trovato con l'apposita indagine di mercato deve quindi necessariamente essere inferiore ai valori dei due borsini di riferimento ed è correttamente compreso nel range di valori immobiliari dichiarati nelle transizioni immobiliari a titolo oneroso di categoria catastale A/5, nel periodo compreso tra gennaio 2024 e luglio 2025, che si attestano tra un minimo €/mq 80,00 ad un massimo di €/mq 300,00.

In base a quanto sin qui esposto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie commercial e	Importo unitario (€/m ²)	Valore totale
Lotto B	67,66	€ 240,00	€ 16.238,40
Totale			€ 16.238,40

Al valore dell'immobile occorre decurtare i costi per la demolizione del piano secondo e terzo che da computo metrico estimativo (All. 23) ammontano ad € 3.077,17 .

Per il computo metrico si è utilizzato il “Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2024”. Laddove le voci non siano presenti in questo (dunque prive di codice numerico prezzario di riferimento), si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato.





Occorre inoltre decurtare tutti gli ulteriori costi urbanistico-catastali già stimati nei paragrafi precedenti e che si riportano a titolo riepilogativo:

- € 72,00 SCA
- € 1.000,00 onorario del tecnico per presentazione SCA
- € 100,00 per correzione toponomastica
- € 700,00 per deposito planimetria catastale

In base a quanto sopra si otterrà il seguente valore: € 16.238,40 - € 3.077,17 - € 72,00 - € 1.000,00 - € 100,00 - € 700,00 = € 11.289,23

Si ritiene congruo applicare una decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene, dunque: € 11.289,23 x 0,95 = € 10.724,77

Il più probabile valore di mercato del Lotto B al netto di tutte le decurtazioni e sulla base delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche è quindi € 10.724,77 (eurodiecimilasettecentoventiquattro/77), cifra che può essere arrotondata ad € **10.000,00** (eurodiecimila/00).

X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota

Il bene è di proprietà del debitore esecutato per intero, non vi è quindi quota indivisa

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

Punto 1: controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

Agli atti è presente la relazione sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta in data





La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 2: *Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali*

Le operazioni peritali sono iniziate il 10/05/2025, per poi proseguire il 04/09/2025 alla presenza del debitore esecutato che ha permesso di prendere visione dei luoghi oggetto di pignoramento.

Punto 3 I): *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Il pignoramento è stato eseguito su terreno agricolo con fabbricato rurale in Francofonte, contrada Piano Lepre e su laboratorio e appartamento in Francofonte alla via Giusti 9-11 (oggi 16-18)

Punto 3 II) *Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.*

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare.

Sono state redatte bozze di planimetrie catastali sia per il fabbricato rurale poiché accatastato ancora al catasto terreni, e dunque privo di planimetria, sia per i fabbricati alla via Giusti, poiché le planimetrie catastali non sono mai state depositate

Punto 3 III): *Formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi.*

È apparso opportuno formare quattro lotti di vendita.

LOTTO A





Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto A è costituito da terreno agricolo con fabbricato rurale in Franconfonte (SR) contrada Piano Lepre. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.219723 N, longitudine 14.878157 E.

Punto 4 II) *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Trattasi di terreno agricolo con una piccola porzione con olivi sparsi assimilabile a seminativo arborato di 0,30 ettari ed agrumeto per 0,9550 ettari; il fabbricato ha una superficie esterna lorda di 38 mq. in muratura portante.

Punto 4 III) *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Le particelle pignorate formanti il lotto A risultano di proprietà per intero del debitore esecutato appariva occupato dal debitore stesso.

Punto 4 IV) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.*

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli connessi al carattere storico-artistico

Punto 4 V) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*





Non vi sono altri vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Punto 4 VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Il lotto ricade in zona agricola e da atto di proprietà il fabbricato risulta edificato prima del 01/09/1967, non presenta certificato di abitabilità.

Punto 4 VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.

Non ci sono difformità da sanare

Punto 4 VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.

Trattasi di terreno agricolo e fabbricato rurale assimilabile a magazzino per il quale non occorre attestato.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, oltre a tutte le decurtazioni per accatastamento del fabbricato e SCA è pari ad € 79.665,85 (eursettantanovemilaseicentosessantacinque/85), cifra che può essere arrotondata ad € **75.000,00** (eurosettantacinquemila/00)38.330,60 (eurotrentottomilatrecentotrenta/60), cifra che può essere arrotondata ad € **38.000,00** (eurotrentottomila/00).

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Non vi è quota indivisa





Punto 4 XI) *Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

LOTTO B

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto B è costituito da un'abitazione indipendente, si trova in Francofonte (SR) in Via Giusti n. 16-18. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.229590825 N, longitudine 14.87988339 E

Punto 4 II) *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Trattasi di abitazione indipendente di un quattro piani fuori terra (piano T. - 1 – 2 - 3), realizzata con struttura in muratura portante e solai in latero cemento. L'abitazione ha superficie lorda al piano terra di 26 mq. con scala e vano sottoscala con superficie lorda di 9,50 mq.; piano primo con superficie lorda di 26 mq., balconcino di 2,20 mq e bagno di circa 1,40 mq.; piano secondo con superficie lorda di 20 mq., balconcino di 4,80 mq. e bagno con superficie lorda di 3,00 mq.; piano terzo con superficie lorda di 17 mq. e balconcino di 13 mq.; quarto piano è un lastrico solare di 11 mq.

Punto 4 III) *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

Le particelle pignorate formanti il lotto B risultano di proprietà per intero del debitore esecutato ed al momento del sopralluogo appariva occupato dal debitore e dalla madre.





Punto 4 IV) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali.*

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli connessi al carattere storico-artistico

Punto 4 V) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono altri vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Punto 4 VI) *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Il fabbricato ricade in centro storico ed è stato edificato in epoca antecedente alla legge n.1150 del 17/08/1942, come risultante da atto di donazione d

sul quale viene riportato esclusivamente il piano terra ed il primo piano. Tutti gli altri piani sono da edificati senza alcun titolo edilizio; per tale fabbricato non esiste dichiarazione di agibilità.

Punto 4 VII) *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

Non è possibile sanare i piani superiori al primo.

Punto 4 VIII) *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.*

Lo scrivente ha provveduto a redigere l'attestato e depositarlo in data 10/12/2025, codice





identificativo 20251210089010-44864. L'appartamento ha classe energetica G.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto B, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, oltre a tutte le decurtazioni per demolizione parti non sanabili, deposito planimetria catastale, correzione toponomastica e SCA è pari ad € 10.724,77 (eurodiecimilasettecentoventiquattro/77), cifra che può essere arrotondata ad € **10.000,00** (eurodiecimila/00).

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Non vi è quota indivisa

Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Note conclusive

Il sottoscritto esperto nominato avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.36 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Siracusa, 11/12/2025

L'esperto nominato

Pagina 35 di 36





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Pagina 36 di 36

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)
Telefono: 338 57 24 393
e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it
P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W
www.progettareinverde.com

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 357/2011
Relazione di stima
Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ec000465f989a19





Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa
Tel.: 0931 1840694 - Fax: 0931 1846244 - Cell.: 338 5724393
e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it
www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 357/2011

Relazione integrativa di risposta alle osservazioni

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

Siracusa, li 22/05/2026

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*





Relazione integrativa di risposta alle osservazioni

Il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, con studio in Siracusa, Viale Teocrito 71, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa, avendo trasmesso relazione di stima al creditore ed al debitore esecutato ed avendo invitato le parti a far pervenire eventuali osservazioni non oltre il quindicesimo giorno precedente l'udienza fissata per il giorno 28/04/2026, dunque entro il 13/04/2026, in data 10/04/2026 riceveva a mezzo PEC osservazioni esclusivamente da parte

Con l'udienza del 28/04/2026 il G.E. dava 30 giorni per depositare risposta alle osservazioni.

Appare doveroso premettere che la precedente stima del 2012, redatta da altro tecnico, non poteva essere recepita acriticamente, né la valutazione attuale doveva conformarsi a quella precedente, trattandosi di un nuovo e autonomo incarico di stima. A conferma della necessità di un nuovo e approfondito accertamento, si evidenzia che lo scrivente ha rilevato che il fabbricato nel centro storico di Francofonte presenta i piani superiori al primo privi di titoli edilizi, contrariamente a quanto riportato nella relazione del 2012 che li indicava erroneamente come assentiti.

Tutto ciò premesso, rassegna le seguenti valutazioni.

Sull'accessibilità del fondo e stato dei luoghi:

In merito alla presunta interclusione del fondo a seguito dei cantieri autostradali, si ribadisce che, in sede di sopralluogo, l'accesso al lotto pignorato è stato effettuato regolarmente con autovetture percorrendo la viabilità interpoderale esistente. Tale circostanza è inconfutabilmente documentata nel corredo fotografico allegato alla relazione (in particolare la foto n. 13, in cui sono visibili i mezzi utilizzati). La persistenza e l'utilizzo della viabilità sono stati verificati anche mediante riprese aeree da drone (foto 13, 14 e 15). Il temporaneo passaggio attraverso un'area di cantiere non implica affatto che, a lavori ultimati, l'accesso al fondo debba ritenersi interdetto.

Inoltre, si evidenzia che l'indagine del CTU è circoscritta alle particelle oggetto di pignoramento; non rientra nei compiti dello scrivente effettuare accertamenti tecnici o ispezioni su particelle di terzi, pur se su di esse insistono i tracciati delle strade interpoderali che servono il lotto





né, tantomeno, accertare se su particelle di terzi vi sono decreti di esproprio che modifichino la viabilità d'accesso.

Sulla questione degli espropri (Cantiere Autostradale):

Dall'esame della relazione notarile ventennale in atti non emerge alcun elemento relativo a procedure espropriative, essendo la stessa datata 2011 e dunque antecedente al cantiere, nè dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato alla perizia, risultano trascrizioni di decreti di esproprio o asservimenti coattivi a carico della proprietà eseguita o particolari vincoli stradali.

Ciò posto, in seguito a quanto emerso nell'udienza del 28/04/2026, lo scrivente si è attivato immediatamente per raccogliere elementi certi e ufficiali in merito alla viabilità futura del fondo e all'eventuale interclusione, interpellando a mezzo PEC in data 28/04/2026 e 29/04/2026 gli enti e i soggetti preposti. Si dà atto dei seguenti esiti:

1. **SARC S.r.l. (Società Autostrada Ragusa Catania):** ha riscontrato formalmente la richiesta dello scrivente in data 28/04/2026, dichiarando la propria carenza di titolarità in materia. La società ha specificato che, per effetto della Delibera CIPE n. 1/2020, ogni richiesta di carattere progettuale, realizzativo o espropriativo deve essere indirizzata esclusivamente ad ANAS S.p.A., unico soggetto titolato.
2. **Comune di Francofonte:** ha risposto con nota del 20/05/2026 (nota Prot. n. 7687 del 04/05/2026), a firma del Responsabile del Procedimento
Responsabile del II Settore Urbanistica _____, dichiarando che l'Ufficio Tecnico Comunale non è in grado di fornire i chiarimenti richiesti poiché le relative competenze progettuali e realizzative appartengono inderogabilmente ad ANAS S.p.A.
3. **ANAS S.p.A. (Direzione Generale e Struttura Territoriale Sicilia):** interpellata formalmente dallo scrivente con PEC del 29/04/2026 (regolarmente consegnata come da ricevuta in atti), non ha fatto pervenire alcun riscontro nei termini assegnati dall'Ill.mo G.E. per il deposito delle presenti note.

Alla luce di quanto sopra, si rileva come nessun atto ufficiale o elemento progettuale licenziato dagli enti competenti attesti l'interclusione giuridica o strutturale definitiva del fondo. Di conseguenza, devono ritenersi prive di fondamento tecnico le contrarie asserzioni della parte





debitrice.

Si osserva infine che, anche nel caso in cui in futuro dovesse configurarsi un'interclusione (ipotesi comunque smentita dallo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo), il fondo non annullerebbe il proprio valore di mercato, restando di spiccato interesse per i proprietari confinanti ai fini dell'ampliamento delle loro superfici colturali.

Sulla capacità irrigua e sulla determinazione del valore:

Si contesta l'assunto del difensore secondo cui il valore del lotto sarebbe da ridurre rispetto alla perizia del 2012. Al contrario, il mercato degli agrumeti ha subito un incremento significativo nell'ultimo decennio.

La stima di **€ 35.000/ha** è stata determinata con criteri di estrema prudenza, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo. A titolo comparativo, si evidenzia che i listini specializzati EXEO (allegati alla relazione di stima) riportano per la zona di Francofonte quotazioni massime fino a **€ 67.000/ha**.

Il valore adottato dallo scrivente tiene già ampiamente conto dell'assenza di dati certi sull'irrigazione; in presenza di fonti idriche documentate, la stima sarebbe stata sensibilmente superiore. Inoltre, a tutela dell'aggiudicatario, è stata già applicata una **decurtazione del 5%** per vizi occulti.

Si conferma pertanto la congruità del valore di stima, ritenendo le osservazioni di parte prive di elementi tecnici idonei a inficiare i parametri valutativi adottati, i quali risultano già ampiamente cautelativi per la procedura.

Tanto si doveva ad assolvimento dell'incarico depositando in cancelleria telematica, coerentemente alle disposizioni attuative previste, le presenti note.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento e deposita unitamente alle presenti note, la documentazione relativa ai riscontri di cui sopra nonché la specifica per la liquidazione delle competenze maturate per l'esame e il riscontro alle osservazioni.





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Siracusa, lì 22/05/2026

L'esperto nominato

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Pagina 5 di 5

Viale Teocrito n. 71 - 96100 Siracusa (SR)
Telefono: 338 57 24 393
e.mail: info@progettareinverde.com PEC: a.lutri@conafpec.it
P. IVA 01710940899 - C.F. LTR LSN 84A09 C351W
www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA – PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 357/2011
RELAZIONE INTEGRATIVA DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI
Qualificata Serial#: 5ec000465f989a19
Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA

