



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI STIMA**  
**CON OSSERVAZIONI**



**PROCEDURA 68/2021 R.G.E.**

CONTRO



C.T.U.



DOTT. ING. SALVATORE CORRENTE



CALTAGIRONE 30.11.2024



Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°68/2021 R.G.E., promosso da [REDACTED] contro [REDACTED], avendo completato le operazioni peritali, ha trasmesso in data 28/10/2024 la propria relazione alle parti per le eventuali osservazioni.

Nessuna osservazione è stata ricevuta sino ad oggi.

1. PREMESSA.....	1
2. CONTROLLI PRELIMINARI.....	1
3. OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO 1.....	3
5. QUESITO 2.....	8
6. QUESITI 3 E 4.....	11
7. QUESITO 5.....	11
8. QUESITO 6.....	12
9. QUESITO 7.....	13
10. QUESITO 8.....	14
11. QUESITO 9.....	14
12. QUESITO 10.....	16
13. QUESITO 11.....	16
14. QUESITO 12.....	18
15. QUESITO 13.....	18
16. QUESITO 14.....	19
17. QUESITO 15.....	19
18. QUESITO INTEGRATIVO.....	19
19. CONCLUSIONI.....	20

## ELENCO ALLEGATI

### ALLEGATO A – RILIEVO FOTOGRAFICO

### ALLEGATO B – DOCUMENTI CATASTALI

- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 19
- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 18
- CONSULTAZIONE CATASTALE - [REDACTED]
- CONSULTAZIONE CATASTALE - [REDACTED]
- VISURA STORICA FABBRICATO FOGLIO 19 PARTICELLA 211

### ALLEGATO C – CONSULTAZIONI CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI E ATTI

- ELENCO SINTETICO FORMALITÀ FOGLIO 19 PART.211
- NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12/09/1988

### ALLEGATO D – ALTRI DOCUMENTI ACQUISITI

- CERTIFICATO ANAGRAFICO [REDACTED]
- CERTIFICATO ANAGRAFICO [REDACTED]
- SCHEDA IMMOBILI NON DICHIARATI FOGLIO 19 PARTICELLA 211.
- SCHEDA VALUTAZIONI AGRICOLE MEDIE CATANIA 2019.
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.
- CONTRATTO DI LOCAZIONE.

### ALLEGATO E – VERBALE DI SOPRALLUOGO

### ALLEGATO F – COMUNICAZIONI - CORRISPONDENZA

- ISTANZA ALL'UTC DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 20.09.2024
- TRASMISSIONE RELAZIONE DI PERIZIA PER OSSERVAZIONI DEL 28.10.2024

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Corrente, professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania al numero 4157, con Nomina del 13.Febbraio.2024 e successivo Giuramento del 20.Febbraio.2024 è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n°68/2021 R.G.E., promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], entrambi residenti a [REDACTED].

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

1. Terreni ubicati a Mazzarrone (CT) in contrada Mazzarrone, in catasto al foglio 18, particelle 23, 24, 45, 46, 137 e 139, di consistenza complessiva pari a Ha 2.94.30;
2. Terreni ubicati a Mazzarrone (CT) in contrada Mazzarrone, in catasto al foglio 19, particelle 211, 212, 286 e 373, di consistenza complessiva pari a Ha 2.36.60

L'incarico conferito è quello riportato nel mandato del 29.12.2023, e quello integrativo del verbale d'udienza del 27.05.2024, entrambi in atti.

## 2. CONTROLLI PRELIMINARI

Di seguito si riporta l'esito del controllo preliminare eseguito sulla documentazione in atti.

- In merito alla documentazione di cui all'art. 567 del c.c., si precisa che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva;
- La certificazione notarile, risale sino ad atti di acquisto trascritti in date antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 15/12/2021;
- In merito alle certificazioni catastali, non sono state riscontrate in atti né certificazioni catastali attuali né certificazioni storiche;
- La certificazione notarile, in ogni caso, indica i dati catastali attuali e storici degli immobili;
- In merito ai certificati di stato civile degli esecutati, questi non sono stati riscontrati in atti; non è presente, neanche il certificato di matrimonio.

Il sottoscritto ha estratto i certificati di stato civile ed il certificato anagrafico di

### 3. OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente alle operazioni di rilievo, il CTU ha proceduto ad estrarre, presso gli uffici del catasto, le certificazioni attuali e storiche, lo stralcio di mappa, le planimetrie; inoltre, presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari, ha estratto le certificazioni ipotecarie.

In data 27/03/2024 il ctu ha proceduto ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Al sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario l'Avv. Vespo Tommaso e il sig. [REDACTED], che ha permesso l'accesso ai luoghi.

In data 20/09/2024 il ctu ha fatto istanza al Comune di Mazzarrone al fine di richiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per i beni oggetto della procedura; il Comune di Mazzarrone ha risposto all'istanza in data 02/10/2024.

In data 28/10/2024 il ctu ha definitivamente dichiarato chiuse le operazioni peritali ed ha trasmesso alle parti copia della relazione peritale per le eventuali osservazioni.

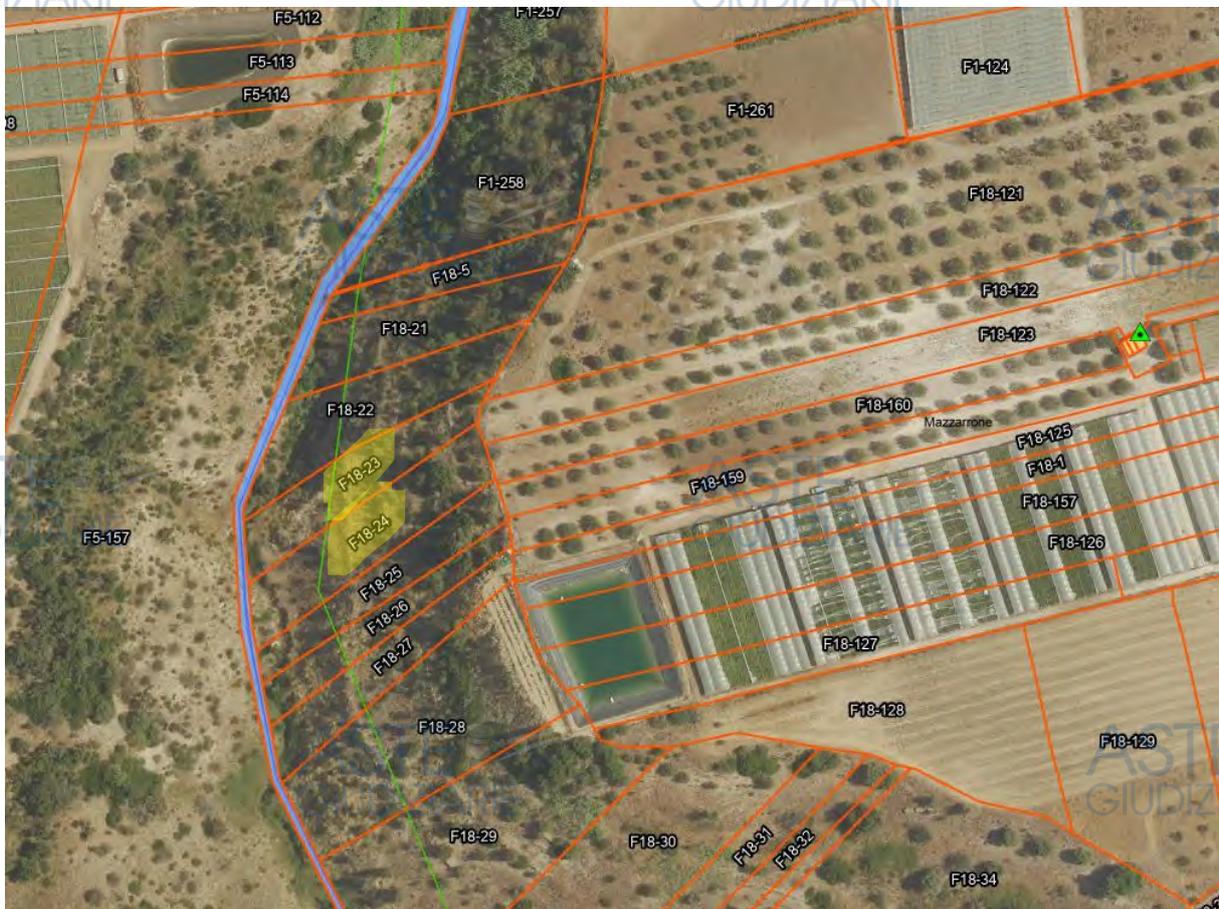
#### 4. QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

##### 4.1 Terreni incolti a Mazzarrone in c.da Carfi

Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	23	SEMIN ARBOR	05	2000	R.D. Euro: 6,20 R.A. Euro: 2,07
MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	24	SEMINATIVO	04	2560	R.D. Euro: 7,93 R.A. Euro: 2,64

Tra loro adiacenti, e confinanti a nord con la particella 22, a sud con la particella 25, ad ovest con il fondovalle, ad est con le particelle 121, 122 e 123; tutte le dette particelle confinanti hanno altri intestatari.



Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	45	PASCOLO	01	2080	R.D. Euro: 4,30 R.A. Euro: 1,07
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	46	PASCOLO	01	580	R.D. Euro: 1,20 R.A. Euro: 0,30

Tra loro adiacenti, e confinanti a nord con le particelle 42, 43 e 44, a sud con le particelle 47 e 48, ad ovest con particella 41, ad est con la particella 138; tutte le dette particelle confinanti hanno altri intestatari.



4.3 Terreni a vigneto e uliveto a Mazzarrone in c.da Carfi

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	137	SEMINATIVO	05	14630	R.D. Euro: 26,45 R.A. Euro: 7,56
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	139	ULIVETO	02	7580	R.D. Euro: 48,93 R.A. Euro: 23,49

Tra loro adiacenti, e confinanti a nord con la particella 166, a sud con le particelle 167, ad ovest con particelle 138, 185 e 186, ad est con le particelle 17, 88, 90 e 92; tutte le dette particelle confinanti hanno altri intestatari.



Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	211	SEMINATIVO	02	14630	R.D. Euro: 83,11 R.A. Euro: 22,67

Confinante a nord con strada locale di C.da Carfi, a sud con la particella 285, ad ovest con la particella 449, ad est con le particelle 3, 7 e 127; tutte le dette particelle confinanti hanno altri intestatari.



4.5 Terreni a vigneto a Mazzarrone in c.da Carfi

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	212	VIGNETO	01	5440	R.D. Euro: 81,48 R.A. Euro: 28,10
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	286	VIGNETO	01	3100	R.D. Euro: 46,43 R.A. Euro: 16,01
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	373	VIGNETO	01	690	R.D. Euro: 10,33 R.A. Euro: 3,56

Confinante a nord le particelle 189, 186, 187, 188, 125, 126 e 444, a sud col fiume "Dirillo", ad ovest con le particelle 285, 325 e 448, ad est con le particelle 9, 326 e 287; tutte le dette particelle confinanti hanno altri intestatari. Tale stacco di terreno è raggiungibile attraverso una stradella privata interpoderale dalla particella 211.



Tutti gli immobili risultano catastalmente intestati a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2

I terreni elencati al punto 1, sono raggiungibili da nord, attraverso la strada locale di Contrada "Quattro Finaite", mentre tutti gli altri terreni sono raggiungibili da est attraverso la strada locale di Contrada "Carfi".

## 5. QUESITO 2: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di vari appezzamenti di terreno non tutti adiacenti e non tutti abbastanza prossimi tra loro, tale che sia possibile spostarsi in breve tempo da l'uno all'altro a piedi o con un mezzo meccanico. Per alcuni appezzamenti di terreno, anche se risultano prossimi o addirittura adiacenti, la conformazione orografica non consente di potersi spostare facilmente da un lotto a l'altro.

Sono sparsi in una porzione di territorio che comprende terreni pianeggianti a fondovalle in prossimità del fiume "Dirillo" e delle "case Carfi", terreni in pendenza sui versanti dell'altopiano di Mazzarrone in corrispondenza del poggio di contrada "le quattro finaite" tra il piano Pancari e il piano Biddine Soprano, e terreni pianeggianti sul detto poggio. Il dislivello tra i terreni a fondovalle e quelli sull'altopiano è di circa 110 metri.

In particolare, facendo riferimento alla suddivisione già proposta nel capitolo precedente (*vedi paragrafo 4.1*), il **primo** appezzamento di terreno, costituito dalle particelle 23 e 24 del Foglio 18, è quello più distante dagli altri; non è collegato agli altri con un percorso carrabile, ed è solo potenzialmente raggiungibile a piedi dal più prossimo degli altri appezzamenti di terreno, e cioè la particella 139 del Foglio 18, percorrendo per circa 1300m, una mulattiera che attraversa altre proprietà, una fitta vegetazione e supera dei consistenti dislivelli. Realmente tale appezzamento è raggiungibile soltanto facendo uso di un mezzo meccanico da contrada "le quattro finaite".

Si tratta di una porzione di versante in forte pendenza ed incolto, ricoperto di macchia mediterranea, della consistenza complessiva di 4.560 mq. A detta del proprietario, egli non era consapevole di esserne proprietario.

Il **secondo** appezzamento di terreno (*vedi paragrafo 4.2*), costituito dalle particelle 45 e 46 del Foglio 18, è anche esso non collegato agli altri con un percorso carrabile, ed è raggiungibile solo a piedi dal più prossimo degli altri appezzamenti di terreno, e cioè la particella 139 del Foglio 18, percorrendo per circa 200m, una mulattiera che attraversa altre proprietà, una fitta vegetazione e supera dei consistenti dislivelli.

Si tratta di una porzione di terreno pianeggiante, ed incolto (probabilmente per la difficoltà per raggiungerlo), della consistenza complessiva di 2.660 mq.

Il **terzo** appezzamento di terreno (*vedi paragrafo 4.3*), costituito dalle particelle 137 e 139 del Foglio 18, è collegato alla strada locale di C.da Carfi attraverso una stradella interpodereale. Ha una consistenza complessiva di 22.210 mq.

È principalmente coltivato a vigneto per uva da tavola della qualità Vittoria; le piante di età approssimativa di 16 anni sono complessivamente circa 960, sistemate con sestri di 2,80metri x 2,80 metri, in tendone. La coltivazione interessa l'intera particella 139 e porzione della particella 137. Questa porzione del terreno è in leggera pendenza. Si stima che questa porzione di terreno abbia una consistenza parziale di circa 11.210 mq.

L'altra porzione della particella 137, separata dal resto con una scarpata di alcuni metri di altezza, è invece in parte in forte pendenza ed in parte su altipiano a quota superiore. Questa porzione è coltivata con alberi di ulivo di varietà mista, disposti in maniera irregolare. La parte pianeggiante di questo stacco della particella 137 è curata ed arata, mentre la parte in forte pendenza appare non curata e gli alberi di ulivo sono immersi in una fitta vegetazione selvatica. Si stima che questa porzione di terreno abbia una consistenza parziale di circa 11.000 mq.

Le due porzioni della particella 137, per come sopra descritte, non sono accessibili l'una dall'altra a causa della scarpata che li separa. Per potere raggiungere la porzione superiore della particella bisogna percorrere a piedi, per circa 500m, una mulattiera che attraversa altre proprietà, una fitta vegetazione e supera dei consistenti dislivelli.

Il **quarto** appezzamento di terreno (*vedi paragrafo 4.4*), costituito dalla particella 211 del Foglio 19, è direttamente collegato alla strada locale di C.da Carfi essendovi adiacente. Ha una consistenza complessiva di 14.630 mq.

È coltivato a vigneto per uva da tavola della qualità Vittoria; le piante di età approssimativa di 17 anni sono complessivamente circa 1500, sistemate con sestri di 2,80metri x 2,80 metri, in tendone. Questa porzione del terreno è dal punto di vista orografico praticamente pianeggiante.

All'interno dell'appezzamento di terreno è presente un piccolo fabbricato delle dimensioni in pianta di circa metri 5 x 5, ed altezza variabile da metri 3,50 a metri 4,00, utilizzato per deposito attrezzi. Al suo interno vi è ubicato un pozzo, che a detta del

proprietario è esistente sino dall'epoca dell'acquisto del terreno nel 1988. Sul lotto è presente anche un vaso artificiale per l'acqua di irrigazione, delle dimensioni di circa metri 10x10 e profondità massima di circa 5 metri, che a detta del proprietario non è autorizzato.

Esiste ed è attiva una utenza per la fornitura di energia elettrica.

Il **quinto** appezzamento di terreno (*vedi paragrafo 4.5*), costituito dalle particelle 212, 286 e 373 del Foglio 19, è collegato alla strada locale di C.da Carfi attraverso una stradella interpodereale che attraversa la particella 211 di cui al precedente punto. Ha una consistenza complessiva di 9.230 mq.

È coltivato a vigneto per uva da tavola della qualità "Red Globe"; le piante di età approssimativa di 21 anni sono complessivamente circa 1000, sistemate con sestri di 2,80metri x 2,80 metri, in tendone. Questa porzione del terreno è dal punto di vista orografico praticamente pianeggiante.

Nella Tabella seguente si sintetizzano le informazioni sopra riportate:

ID	Estremi Catastali	Consistenza [mq]	Coltura
1	Foglio 18, Particelle 23, 24	4560	Incolto
2	Foglio 18, Particelle 45, 46	2660	Incolto
3	Foglio 18, Particelle 137, 139	11210	Vigneto
		11000	Uliveto
4	Foglio 19, Particella 211	14630	Vigneto
5	Foglio 19, Particelle 212, 286, 373	9230	Vigneto
TOTALE		53290	

**6. QUESITI 3 e 4: COSTRUZIONE POST '67 e CONFORMITA' URBANISTICA.**

Nei terreni oggetto della presente procedura non è presente alcun fabbricato, se non il piccolo deposito attrezzi riscontrato sulla particella 211 del foglio 19.

Tale fabbricato per la tipologia costruttiva può essere ritenuto realizzato prima del 2 settembre 1967.

**7. QUESITO 5: DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI.**

A seguito del rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Mazzarrone risulta che:

- N.C.T. **Foglio 18** (ex 324 di Caltagirone), **part.ile nn. 23 e 24** ricadono all'interno dei seguenti vincoli territoriali:

" Area Bosco Tutelato D.Lgs. 42/2004 - Attività edilizia subordinata alla preventiva autorizzazione Sovrintendenza BB.CC.AA. - vedi art. 52, par. 3, delle N.T.A;

" Limite Fascia di Rispetto bosco ex art. 4 L.R. 16/96 e ss.mm.ii. - vincolo di inedificabilità assoluta; (art. 10 L. R. 16/96) - vedi art. 52, par. 3 delle N.T.A;

- N.C.T. **Foglio 18** (ex 324 di Caltagirone), **part.ile nn. 45, 46, 137 e 139** ricadono in zona E-uso agricolo;

- N.C.T. **Foglio 19** (ex 325 di Caltagirone), **part.lla n. 211** ricade parte in zona E-uso agricolo e parte nel vincolo " Limite Fascia di Rispetto bosco ex art. 4 L.R. 16/96 e ss.mm.ii. - vincolo di inedificabilità assoluta; (art. 10 L. R. 16/96) - vedi art. 52, par. 3 delle N.T.A;

- N.C.T. **Foglio 19** (ex 325 di Caltagirone), **part.ile nn. 212, 286 e 373** ricadono all'interno dei seguenti vincoli territoriali:

" Limite Fascia di Rispetto bosco ex art. 4 L.R. 16/96 e ss.mm.ii. - vincolo di inedificabilità assoluta; (art. 10 L. R. 16/96) - vedi art. 52, par. 3 delle N.T.A.

" Fiumi e Torrenti Vincolati D.Lgs 42/2004" - Attività edilizia subordinata ad autorizzazione Sovrintendenza BB.CC.AA. Fascia rispetto ex RR.DD. 368/1904 e 523/1904- vedi art. 52, par.2 e 3, delle N.T.A;

In particolare per quanto riguarda la Zona "E": Si tratta di zone riservate all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse con l'uso agricolo del terreno, meglio definite all'art. 40 delle N.T.A. del vigente PRG approvato con D.D.D, n. 58/2020.

### 8. QUESITO 6: CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE.

Le unità oggetto di pignoramento risultano catastalmente identificate come segue:

	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	23	SEMIN ARBOR	05	2000	R.D. Euro: 6,20 R.A. Euro: 2,07
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	24	SEMINATIVO	04	2560	R.D. Euro: 7,93 R.A. Euro: 2,64

T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	45	PASCOLO	01	2080	R.D. Euro: 4,30 R.A. Euro: 1,07
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	46	PASCOLO	01	580	R.D. Euro: 1,20 R.A. Euro: 0,30

T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	137	SEMINATIVO	05	14630	R.D. Euro: 26,45 R.A. Euro: 7,56
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18	139	ULIVETO	02	7580	R.D. Euro: 48,93 R.A. Euro: 23,49

T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	211	SEMINATIVO	02	14630	R.D. Euro: 83,11 R.A. Euro: 22,67
---	-----------------------	----	-----	------------	----	-------	--------------------------------------

T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	212	VIGNETO	01	5440	R.D. Euro: 81,48 R.A. Euro: 28,10
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	286	VIGNETO	01	3100	R.D. Euro: 46,43 R.A. Euro: 16,01
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	19	373	VIGNETO	01	690	R.D. Euro: 10,33 R.A. Euro: 3,56

Tutti gli immobili risultano catastalmente intestati a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/2

Vi è corrispondenza tra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e le attuali risultanze catastali.

Gli immobili, per quanto riscontrato in sede di sopralluogo, sono catastalmente conformi allo stato di fatto ad eccezione della mancata indicazione all'interno della particella 211 del foglio 19, del piccolo fabbricato destinato a deposito attrezzi descritto al punto 5 di questa relazione peritale.

Il mancato accatastamento di tale piccolo fabbricato è già stato individuato dall'agenzia delle entrate, ed infatti la particella che lo contiene, cioè la particella 211 del foglio 19, risulta nell'elenco dei fabbricati non dichiarati, pubblicato dall'agenzia delle entrate. In particolare, nella relativa scheda, che si riporta in allegato, si legge che l'accertamento risulta in corso.

I titolari di diritti reali sulle particelle iscritte al Catasto terreni e presenti nelle liste pubblicate avrebbero dovuto dichiarare i fabbricati presenti sulle stesse al Catasto edilizio urbano entro il 30 aprile 2011. La dichiarazione (redatta ai sensi del regolamento stabilito dal decreto del ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701) doveva essere predisposta a firma di un professionista abilitato. In caso di mancato adempimento entro la scadenza prevista, gli uffici provinciali dell'Agenzia provvedono prima ad attribuire, in via transitoria, una rendita presunta all'immobile e poi ad accatastarlo. Questa regolarizzazione d'ufficio avviene con oneri a carico dei soggetti inadempienti.

Gli oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione, da corrispondere oltre le sanzioni, i tributi e gli interessi moratori dovuti, si calcolano ai sensi della Determinazione del 29/09/2009 dell'Agenzia del territorio.

Per la regolarizzazione catastale dei beni, quindi, si può stimare un costo minimo di circa **3500,00 euro**.

In allegato, si riportano visure e planimetrie catastali estratte.

#### **9. QUESITO 7: ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEI BENI.**

All'epoca del pignoramento del 13/10/2021 i beni erano intestati agli esecutati ognuno per la quota del 50%. Tanto risulta sia dalla lettura delle visure catastali storiche, sia dalla lettura dell'atto di acquisto del 12/09/1988.

**10. QUESITO 8: PROVENIENZA DEI BENE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.**

I beni così come attualmente identificate in catasto sono pervenuti

[REDACTED], e [REDACTED]  
[REDACTED],

per Atto di Compravendita del 12/09/1988, rogato da Giovanni Longobardo notaio in

Dalla consultazione degli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania e dalla lettura degli elenchi sintetici delle formalità riguardanti gli immobili in questione, si individuano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a partire dalla data del 01/10/1990, gravanti sugli immobili:

- 1) ISCRIZIONE del 21/02/2014 - Registro Particolare 556 Registro Generale 6846 Pubblico ufficiale RANDAZZO FRANCESCA Repertorio 3627/2577 del 19/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- 2) TRASCRIZIONE del 15/12/2021 - Registro Particolare 42689 Registro Generale 56490 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 2531/2021 del 19/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allegano alla presente le visure storiche e gli elenchi sintetici delle formalità relative agli immobili in questione.

**11. QUESITO 9: STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Per determinare il valore di mercato degli immobili si ricorrerà al metodo di stima sintetico comparativo.

Questo prevede di fare riferimento a dei valori unitari a metro quadrato, rappresentativi dei prezzi di vendita per analoghi terreni ricadenti nella stessa zona, rilevati in un periodo prossimo a quello di stima del bene. Il valore di mercato dell'immobile si ricaverà quindi moltiplicando tale valore unitario di riferimento per la superficie del bene.

Il valore unitario a metro quadro di riferimento verrà desunto dalle più recenti tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il territorio in questione; l'ultima pubblicazione è quella relativa all'anno 2019.

Il valore unitario pubblicato per il territorio del Comune di Mazzarrone è pari:

- per la tipologia di coltura a **Vigneto tendone** → **euro 30.218,93 ad ettaro,**
- per la tipologia di coltura a **Uliveto** → **euro 9.218,76 ad ettaro,**
- per la tipologia di coltura a **Seminativo** → **euro 5.112,92 ad ettaro,**
- per la tipologia di coltura a **Bosco Misto** → **euro 2.169,12 ad ettaro.**

Si allega la scheda dei Valori Agricoli Medi pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Per ognuno degli immobili si moltiplicherà tale valore unitario per la superficie del lotto. Facendo riferimento alle consistenze catastali delle particelle e alle considerazioni riportate al punto 5 della presente perizia, si ricava:

MOTEDO DI STIMA: Sintetico-comparativa					
ID	Identificazione catastale	Coltura	Consistenza Catastale [Ha]	Valore unitario medio di Mercato [€/Ha]	Valore di Mercato [€]
1	foglio 18 particella 23	Bosco Misto	0,2000	€ 2 169,12	€ 433,82
	foglio 18 particella 24	Bosco Misto	0,2560	€ 2 169,12	€ 555,29
				<b>Parziale</b>	<b>€ 989,12</b>
2	foglio 18 particella 45	Seminativo	0,2080	€ 5 112,92	€ 1 063,49
	foglio 18 particella 46	Seminativo	0,0580	€ 5 112,92	€ 296,55
				<b>Parziale</b>	<b>€ 1 360,04</b>
3	foglio 18 particella 137	Vigneto tendone	0,3630	€ 30 218,93	€ 10 969,47
	foglio 18 particella 137	Uliveto	1,1000	€ 9 218,76	€ 10 140,64
	foglio 18 particella 139	Vigneto tendone	0,7580	€ 30 218,93	€ 22 905,95
				<b>Parziale</b>	<b>€ 44 016,06</b>
4	foglio 19 particella 211	Vigneto tendone	1,4630	€ 30 218,93	€ 44 210,29
				<b>Parziale</b>	<b>€ 44 210,29</b>
5	foglio 19 particella 212	Vigneto tendone	0,5440	€ 30 218,93	€ 16 439,10
	foglio 19 particella 286	Vigneto tendone	0,3100	€ 30 218,93	€ 9 367,87
	foglio 19 particella 373	Vigneto tendone	0,0690	€ 30 218,93	€ 2 085,11
				<b>Parziale</b>	<b>€ 27 892,07</b>
			5,3290		<b>€ 118 467,58</b>

Pertanto il valore degli immobili è complessivamente pari a circa **118.500,00 euro**.

Ai fini della vendita a tale valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione catastale della particella 211 del foglio 19, pari a euro 3500,00. Inoltre vista la presenza sulla particella 211 del Foglio 19 di un invaso non autorizzato, si dovrà tenere in considerazione il costo

della regolarizzazione dello stesso sia al Comune che al Genio Civile; Si può stimare che tali pratiche abbiano un costo di circa 5.000,00 euro.

Pertanto il valore di vendita degli immobili è di **110.000,00 euro**.

## 12. QUESITO 10: EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Considerando la suddivisione per posizione già operata al punto 4 della presente relazione di stima, e i valori di mercato calcolati al punto precedente, potrebbe essere possibile la suddivisione dei beni in due lotti.

Il primo comprenderebbe tutti i beni riportati al foglio 18, e cioè le particelle 23, 24, 45, 46, 137 e 139, essendo tutte ubicate a nord della strada di contrada Carfi.

Il secondo comprenderebbe tutti i beni riportati al foglio 19, e cioè le particelle 211, 212, 286 e 373, essendo tutte ubicate a sud della strada di contrada Carfi.

In realtà però, considerando che l'attingimento idrico per tutti i lotti è unico e deriva dall'invaso artificiale ubicato sulla particella 211 del foglio 19, la suddivisione in più lotti comporterebbe una riduzione del valore per quei terreni che non resterebbero associati all'invaso sopra detto. Pertanto **si ritiene antieconomico la formazione di più lotti**.

## 13. QUESITO 11: STATO DI DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

I terreni in questione sono ceduti in locazione con contratto di affitto al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 19/01/2018 con decorrenza dal 19/01/2018 e fino al 18/01/2048, ed è stato registrato a Caltagirone

3T. Il canone d'affitto complessivo è pari ad euro 10.000,00 da corrispondere in rate annuali anticipate di euro 333,33 entro il 10 gennaio di ciascun anno.

Il contratto comprende tutte le particelle oggetto del pignoramento tranne la particella 373 del Foglio 19, ed inoltre comprendere le particelle

La particella 373, stranamente non citata nel contratto di locazione, è una piccola striscia di terreno, di consistenza pari a 690mq, compresa tra le particelle 212 e 286 del Foglio 19, in nessuna maniera separata dalle altre particelle.



Le particelle del Foglio 18 sono invece porzioni di un fabbricato diruto e della relativa corte catastalmente, ubicate in prossimità delle altre particelle del Foglio 18, ed intestate agli esecutati solo in quota.

In particolare il **fabbricato diruto** è catastalmente identificato come segue:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18		FABB DIRUTO		270	R.D. Euro: R.A. Euro:

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4

Invece, la **corte** è catastalmente identificata come segue:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	MAZZARRONE(CT) Sez: A	18		SEMINATIVO	03	1160	R.D. Euro: 4,79 R.A. Euro: 1,20

intestato a:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/8



#### 14. QUESITO 12: EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Non grava sugli immobili alcun provvedimento espropriativo per pubblica utilità.

#### 15. QUESITO 13: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In sede di sopralluogo è stato eseguito il rilievo fotografico dei beni. Il risultato dell'elaborazione di tali rilievi è riportato in allegato alla presente.

#### **16. QUESITO 14: DESCRIZIONE PER L'AVVISO DI VENDITA**

Premesso quanto già detto nei capitoli precedenti, gli immobili possono così essere sinteticamente descritti:

**LOTTO UNICO:** Terreni principalmente coltivati a vigneto e secondariamente ad uliveto oltre alcune piccole porzioni incolte, ubicate nel territorio del Comune di Mazzarrone, aventi una consistenza complessiva di 53290 mq, individuati in catasto al foglio 18 particelle 23, 24, 45, 46, 137 e 139 e al foglio 19 particelle 211, 212, 286 e 373.

#### **17. QUESITO 15: PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

I beni non contengono immobili soggetti alla normativa sulle Prestazioni Energetiche.

#### **18. QUESITO INTEGRATIVO: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Per determinare un congruo canone di locazione per i beni oggetto del pignoramento si utilizzerà il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Facendo riferimento al Valore di mercato dell'immobile, già precedentemente calcolato, si applicherà un saggio di capitalizzazione al fine di determinare la rendita annua netta o Beneficio Fondiario; si adotterà un saggio di capitalizzazione pari a 0,02. Da questo valore si determinerà la rendita annua lorda stimando le spese annue sostenute per Imposte, manutenzioni e spese generali; si considererà una aliquota per spese del 25%. La rendita annua lorda è assimilabile al congruo canone di affitto annuo.

Nel calcolo del canone di locazione non verranno presi in considerazione i contributi dei terreni giudicati improduttivi. Di seguito si riporta il calcolo eseguito.

MOTEDO DI STIMA: Capitalizzazione del reddito							
	Valore di Mercato [€]	Reddito Annuo Netto (saggio = 0,02) [€/anno]	Reddito Annuo Lordo (75%) [€/anno]	Particelle suscettibili di produrre reddito	Canone di Locazione [€/anno]	Superficie Commerciale [ettaro]	Valore unitario di Locazione [€/ettaro.anno]
F18 P23	€ 433,82	€ 8,68	11,57 €	0	- €	0,2000	57,84 €
F18 P24	€ 555,29	€ 11,11	14,81 €	0	- €	0,2560	57,84 €
F18 P45	€ 1 063,49	€ 21,27	28,36 €	0	- €	0,2080	136,34 €
F18 P46	€ 296,55	€ 5,93	7,91 €	0	- €	0,0580	136,34 €
F18 P137 a	€ 10 969,47	€ 219,39	292,52 €	1	292,52 €	0,3630	805,84 €
F18 P137 b	€ 10 140,64	€ 202,81	270,42 €	1	270,42 €	1,1000	245,83 €
F18 P139	€ 22 905,95	€ 458,12	610,83 €	1	610,83 €	0,7580	805,84 €
F19 P211	€ 44 210,29	€ 884,21	1 178,94 €	1	1 178,94 €	1,4630	805,84 €
F19 P212	€ 16 439,10	€ 328,78	438,38 €	1	438,38 €	0,5440	805,84 €
F19 P286	€ 9 367,87	€ 187,36	249,81 €	1	249,81 €	0,3100	805,84 €
F19 P373	€ 2 085,11	€ 41,70	55,60 €	1	55,60 €	0,0690	805,84 €
	<b>€ 118 467,58</b>		<b>€ 3 159,14</b>		<b>€ 3 096,49</b>	<b>5,3290</b>	

Quindi il congruo canone di locazione per i beni pignorati è di **€ 3096,49 annui**.

In merito alla mancata corrispondenza tra i beni pignorati e i beni oggetto del contratto di locazione, premesso quanto detto al punto 13 della presente perizia, si ritiene di potere certamente trascurare il contributo delle particelle 141 e 144 del foglio 18, e l'assenza della particella 373 del foglio 19.

Infatti, le particelle 141 e 144 del Foglio 18, essendo porzione di fabbricato diruto e di relativa corte, non sono suscettibili di produrre reddito. Inoltre, è illogico considerare a parte il contributo della particella 373 del Foglio 19 che di fatto è tutt'uno con le particelle adiacenti; in ogni caso il contributo al canone di locazione della detta particella è stato calcolato ed il suo valore, già riportato nella tabella sopra riportata, è di euro 55,60.

## 19. CONCLUSIONI

Il pignoramento interessa 10 particelle di terreni ubicati nel territorio del Comune di Mazzarrone. Gli esecutati sono gli unici proprietari degli immobili.

I beni presentano una piccola irregolarità dal punto di vista catastale.

Il valore stimato per gli immobili raggruppati in un unico lotto di vendita è pari ad euro 118.500,00 dal quale vanno detratti i costi per la regolarizzazione catastale stimati in circa 3.500 euro. Pertanto il valore dei beni ai fini della vendita è stimato complessivamente pari ad euro **115.000,00**



Tanto si doveva in adempimento al proprio mandato; si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti o integrazioni.



Caltagirone 28/10/2024



**Il C.T.U.**

*Dott. Ing. Salvatore Corrente*

