

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE n. 272/2021 Reg. Gen. Esec. Imm.**

PREMESSA

Con decreto del 28.02.2023, notificato il 02.03.2023, l'Ill.mo G.E.

Dott.ssa Maria Angela Chisari disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia**



corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo

accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

*k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

*l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

*m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa

offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

t) *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*

u) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

v) *allegghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

w) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

x) *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà*

cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava alla debitrice ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 23.03.2023. Si precisa che nessuna delle parti presenziava alle suddette operazioni



peritali.

Pertanto, trattandosi di terreni agevolmente ispezionabili dall'esterno, autonomamente lo scrivente compiva una accurata perizia degli stessi, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici.

(Cfr. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché con molteplici accessi presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Catania e di Misterbianco (CT) al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dei terreni in esame nonché al fine di reperire degli aggiornati Certificati di Destinazione Urbanistica.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) *"agrumeto sito nel Comune di Catania, censito al catasto terreni, al Foglio 62, particelle n. 10 e n. 402, cl. n. 2;*
- 2) *agrumeto sito nel Comune di Catania, censito al catasto terreni, al Foglio 62, particella n. 174, cl. n. 2;*

3) immobile sito nel Comune di Misterbianco, censito al catasto terreni, al Foglio 24 particelle n. 314, 315, 316, 317, 318, 319 e particelle n. 322, 323, 324, 325, 326, 327, cl. U.".

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la divisione in dei suddetti beni in **n. 2** distinti lotti, di seguito analiticamente descritti, precisando che il LOTTO 1 sarà costituito dagli immobili indicati ai punti 1) e 2) dell'atto di pignoramento, di fatto relativi ad un unico fondo agricolo costituito da particelle di terreno adiacenti.

1) LOTTO 1

TERRENO AGRICOLO UBICATO IN TERRITORIO DI CATANIA, CONTRADA "PRIMOSOLE - CODA VOLPE", censito al N.C.T. al foglio 62, particelle 10, 402, 174.

Trattasi di un tratto di terreno agricolo esteso complessivi Ha 06.64.96 catastali ubicato in territorio di Catania, contrada "Primosole - Coda Volpe", distante circa km 15 dal perimetro urbano del suddetto Comune.

Il fondo è agevolmente raggiungibile percorrendo la S.S. 114 in direzione Sud verso la contrada "Vaccarizzo" ove, in corrispondenza della prima rotatoria, svoltando sulla destra alla prima uscita e percorrendo per circa m 500 un breve tratto dello stradale "Coda Volpe", il fondo in esame si troverà sul lato destro della carreggiata ove è posto il cancello d'ingresso.

(Coordinate GPS 37°23'29.86"N 15° 3'47.04"E)

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Il lotto risulta così rubricato al N.C.T. del Comune di Catania:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom agr	
62	10		Agrumeto	2	06 38 73		€ 3.265,78	€ 725,73
62	402		Agrumeto	2	00 12 83		€ 65,60	€ 14,58
62	174		Agrumeto	2	00 13 40		€ 68,51	€ 15,23

(Cfr. All. 1/a: LOTTO 1 - documentazione catastale)

Si evidenzia che la qualità "agrumeto" espressa dal catasto non risponde allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo incolto e ricoperto da fitta vegetazione spontanea, presumibilmente da lungo tempo in stato di abbandono.

Le particelle 10 e 402 confinano a Nord con torrente "Benante" e S.S. 114 Orientale Sicula, ad Est con particella 387, a Sud con Stradale Coda Volpe, ad Ovest con le p.lle 401 - 423 - 417; la particella 174 confina a Nord con S.S. 114 Orientale Sicula, ad Est con particella 431, a Sud con Stradale Coda Volpe, ad Ovest con particella 387, salvi più esatti e migliori confini.

1.2 DATI DESCRITTIVI

Il territorio su cui ricade il fondo è principalmente caratterizzato da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di seminativi, agrumeti e frutteti.

La proprietà di cui si tratta, estesa complessivi **Ha 06.64.96** catastali, presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura decisamente pianeggiante.

La natura del suolo, tipica della zona, è di origine alluvionale di medio impasto tendente al compatto, con un discreto spessore di strato attivo che conferisce allo stesso un buon grado di fertilità.

Il lotto, recintato lungo il confine Sud, non è dotato di stradelle carrabili interne.

Sul terreno, interamente ricoperto da infestanti, è stato rinvenuto un agrumeto improduttivo, in stato di totale e pregresso abbandono.

All'interno del fondo non sono stati rilevati fabbricati rurali.

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi, dell'ulivo e delle piante da frutto. La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

(Cfr. All. 1/b: LOTTO 1 - figure esplicative FO L1 1-21)

1.3 PROVENIENZA

Le superfici di terreno di cui al foglio 62, particelle 10 e 402, sono pervenute alla debitrice Sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Caruso da Catania del 29.09.1989, trascritto il 09.10.1989 ai nn. 35776/28028; la sola particella 174 giusto atto di compravendita ai rogiti del medesimo Notaio Gaetano Caruso da Catania del 26.03.1992, trascritto il 02.04.1992 ai nn. 15261/11389.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di immobili pervenuti alla

debitrice in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catania i relativi atti di compravendita che si allegano in copia alla presente.

(Cfr. All. 1/c: copie n. 2 atti di provenienza)

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 23.03.2023, il terreno risultava in stato di completo abbandono.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

A seguito dell'istanza, prot. n. 165083 del 11.04.2023, avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, il sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al lotto di terreno in oggetto.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata dal Responsabile della Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del suddetto Comune in data 09.05.2023, si deduce che *"visti gli atti ed i grafici del Piano Regolatore Vigente, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08.11.1969 e s.m.i."* la superficie di terreno di cui al foglio 62, particella 402, in base al vigente P.R.G. ricade in zona **"VERDE RURALE"**, art. 25 delle N.A.; le particelle 10 e 174 ricadono in parte in zona **"VERDE RURALE"**, art. 25 delle N.A. ed in parte in zona di **"VINCOLO ASSOLUTO"** (rispetto stradale).

(Cfr. All. 1/d: LOTTO 1 - certificato di destinazione urbanistica)

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2015, iscritta il 03.02.2016 ai nn. 3922/426, a favore della "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni" per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e contro la Sig.ra [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, per il montante ipotecario di Euro 13.000,00 di cui Euro 6.330,54 per sorte capitale;

- **pignoramento** del 31.03.2021, trascritto il giorno 11.06.2021 ai nn. 26654/19991 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania a favore della Sig.ra [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED]

(Cfr. All. 1/e: LOTTO 1 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

2) LOTTO 2

TERRENO AGRICOLO SITO IN TENERE DI MISTERBIANCO (CT), CONTRADA "SIELI - PONTE ROSA", censito al N.C.T. al foglio 24, particelle 314-315-316-317-318-319-322-323-324-325-326-327.

Trattasi di un tratto di terreno agricolo esteso complessivamente **mq 14.403** catastali, ubicato in territorio di Misterbianco, contrada "Sieli - Ponte Rosa", distante circa Km 4 in direzione Sud dal perimetro urbano del suddetto Comune.

Il terreno è agevolmente raggiungibile percorrendo la S.S. 121 in direzione Paternò, imboccando poi l'uscita per Misterbianco per quindi

immettersi sulla S.P. 12/I e successivamente sulla S.P.12/II per circa km 3 (Coordinate GPS: 37°30'19.70"N 14°59'37.02"E).

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Il lotto, costituito da particelle di terreno adiacenti, risulta così censito al N.C.T. del Comune di Misterbianco (CT):

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom agr	
24	314		Incolt. Prod.	U	00 01 08		€ 0,01	€ 0,01
24	315		Incolt. Prod.	U	00 02 02		€ 0,02	€ 0,02
24	316		Incolt. Prod.	U	00 00 84		€ 0,01	€ 0,01
24	317		Incolt. Prod.	U	00 00 12		€ 0,01	€ 0,01
24	318		Incolt. Prod.	U	00 03 77		€ 0,04	€ 0,04
24	319		Incolt. Prod.	U	00 17 01		€ 0,18	€ 0,18
24	322		Incolt. Prod.	U	00 03 97		€ 0,04	€ 0,04
24	323		Incolt. Prod.	U	00 76 63		€ 0,79	€ 0,79
24	324		Incolt. Prod.	U	00 00 93		€ 0,01	€ 0,01
24	325		Incolt. Prod.	U	00 02 06		€ 0,02	€ 0,02
24	326		Incolt. Prod.	U	00 02 46		€ 0,03	€ 0,03
24	327		Incolt. Prod.	U	00 33 14		€ 0,34	€ 0,34

(Cfr. All. 2/a: LOTTO 2 - documentazione catastale)

Il lotto confina a Nord con le particelle 321-320-218-6-63-326, ad Est con le particelle 430-471-473-175-477-449-329, a Sud con le particelle 332-290-343-337-328, ad Ovest con la S.P. 12/II, salvi più esatti e migliori confini.

2.2 DATI DESCRITTIVI

Il territorio su cui ricade il fondo è principalmente caratterizzato da terreni argillosi, in massima parte incolti, posti in prossimità di alcuni piccoli insediamenti artigianali/industriali.

Il terreno di cui si tratta, esteso complessivamente circa **mq 14.403** catastali, presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura in massima parte pianeggiante.

La natura del suolo è di medio impasto, tipica della zona, tendente al compatto, con uno scarso spessore di strato attivo che comporta invero un insufficiente grado di fertilità.

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea, con pluviometria media annua di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti. Il lotto, in massima parte recintato con rete metallica lungo una strada privata interpodereale asfaltata, non è dotato di stradelle carrabili interne. All'interno del fondo non sono presenti fabbricati. Attualmente il terreno, in stato di totale e pregresso abbandono, risulta ricoperto da fitta vegetazione spontanea.

(Cfr. All. 2/b: LOTTO 2 - figure esplicative FO L2 1-11)

2.3 PROVENIENZA

- Le superfici di terreno censite al N.C.T. di Misterbianco al foglio 21 particelle 314, 315, 316, 317, 318, 319, sono pervenute alla debitrice Sig.ra [REDACTED], in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gioacchino Attaguile da Misterbianco del 21.09.1988, trascritto il giorno 03.11.1988 ai nn. 41382/31422;
- le superfici di terreno censite al N.C.T. di Misterbianco al foglio 21, particelle 322, 323, 324, 325, 326, 327, sono pervenute alla debitrice Sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Gioacchino Attaguile da Misterbianco del 01.06.1989, trascritto il 04.07.1989 ai nn. 22623/17720.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di beni pervenuti alla debitrice in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catania i relativi atti di compravendita che si allegano in copia alla presente.

(Cfr. All. 2/c: copie n. 2 atti di provenienza)

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 23.03.2023, il terreno risultava in stato di completo abbandono.

2.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

A seguito dell'istanza, prot. gen. n. 25870 del 19.04.2023, avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco (CT), lo scrivente ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al lotto di terreno in esame.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata dal Responsabile del "XI Settore

Urbanistica" del suddetto Comune in data 12.05.2023, si deduce che
"visto l'art.2 della L.R. 17/94; Visto l'art.30 del D.P.R. 380/2001; viste
le Norme di Attuazione annesse al Piano Regolatore Generale
approvato con Decreto Dirigenziale n.621/DRU del 19.11.2001; viste le
Norme di Attuazione annesse al Piano Regolatore Generale adottato
con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 05.01.2017", le
superfici di terreno costituenti il lotto in oggetto ricadono in "**ZONA
INDUSTRIALE**", per le cui specifiche Norme di Attuazione si rimanda
all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

(Cfr. All. 2/d: **LOTTO 2 - Certificato di Destinazione Urbanistica**)

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul lotto in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del
21.10.2015, iscritta il 03.02.2016 ai nn. 3922/426, a favore
della "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni"
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e contro la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di
proprietà, per il montante ipotecario di Euro 13.000,00 di cui
Euro 6.330,54 per sorte capitale;
- **pignoramento** del 31.03.2021, trascritto il giorno 11.06.2021 ai
nn. 26654/19991 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania a
favore della Sig.ra [REDACTED]
e contro la Sig.ra [REDACTED]

(Cfr. All. 2/e: **LOTTO 2 - ispezioni ipotecarie aggiornate**)

3. **STIMA**

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare.

Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2022), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

3.1. LOTTO 1

**TERRENO AGRICOLO UBICATO IN TERRITORIO DI CATANIA,
CONTRADA "PRIMOSOLE - CODA VOLPE", esteso Ha 06.64.96.**

(N.C.T. Catania: foglio 62, particelle 10, 402, 174)

Sulla base degli accertamenti condotti in loco è emerso che i prezzi di mercato, per terreni agricoli con caratteristiche affini a quello oggetto della odierna valutazione, presentano valori compresi tra €/Ha 20.000,00 ed €/Ha 30.000,00. Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame un valore unitario pari ad €/Ha 20.000,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 sarà pari a complessivi Euro 132.992,00, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V_{Lotto\ 1} = €/Ha\ 20.000,00 \times Ha\ 06.64.96 = \underline{\underline{€\ 132.992,00}}}$$

Essendo la debitrice Sig.ra [REDACTED] proprietaria indivisa per ¼ del bene, il valore attuale della relativa quota è pari ad Euro 33.248,00.

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Considerato quanto sopra esposto, il valore finale viene quindi indicato in

Euro 26.500,00 in cifra tonda, come da seguente calcolo:

$$\mathbf{\underline{\underline{Valore\ Mercato\ Corretto}} = VM \times 0,80 \text{ _ } VMC = 33.248,00 \times 0,80 = \underline{\underline{€\ 26.598,00}}}$$

3.2. LOTTO 2

TERRENO SITO IN TERRITORIO DI MISTERBIANCO (CT), CONTRADA

"SIELI - PONTE ROSA", esteso mq 14.403.

(N.C.T. Misterbianco: fg 24, p.lle 314-315-316-317-318-319-322-323-324-325-326-327)

Sulla base delle analisi di mercato eseguite in zona è stato appurato che i prezzi di mercato per terreni ubicati in zona ed aventi la medesima destinazione urbanistica spuntano valori variabili tra €/mq 20,00 ed €/mq 30,00. Considerata la modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), tendendo conto delle citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto congruo attribuire allo fondo in esame un valore unitario pari ad €/mq 20,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 sarà pari a complessivi Euro 288.060,00, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V\ Lotto\ 2} = \text{€/mq } 20,00 \times \text{mq } 14.403 = \mathbf{\text{€ } 288.060,00}$$

Essendo la debitrice Sig.ra [REDACTED] proprietaria indivisa per ¼ del bene, il valore attuale della relativa quota è pari ad Euro 72.015,00.

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in

Euro 61.000,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{Valore\ Mercato\ Corretto} = \mathbf{VM \times 0,85} = \mathbf{VMC} = \mathbf{72.015,00 \times 0,85 = \text{€ } 61.212,75}$$

4) PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 10) quota pari ad $\frac{1}{4}$ di terreno agricolo ubicato in territorio di Catania, contrada "Primosole - Coda Volpe", esteso complessivi Ha 06.64.96, distinto al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 62, particelle 10, 402, 174:

- **EURO 26.500,00**

LOTTO 2: (pag. 14) quota pari ad $\frac{1}{4}$ di terreno con destinazione urbanistica "industriale" sito in tenere di Misterbianco (CT), contrada "Sieli - Ponte Rosa", esteso complessivi Ha 01.44.03, iscritto al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 24, particelle 314-315-316-317-318-319-322-323-324-325-326-327:

- **EURO 61.000,00**

Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 421.052,00; il valore finale dei beni stimati in quota, al netto delle "decurtazioni per assenza di garanzia per vizi" è pari ad Euro 87.500,00.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 13 Giugno 2023

Con osservanza
l'esperto
Gregorio Cassar Scalia



Si allegano:

A) Verbale di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: figure esplicative FO L1 1-21;
- 1/c: copie n. 2 atti di provenienza;
- 1/d: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 1/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: figure esplicative FO L2 1-11;
- 2/c: copie n. 2 atti di provenienza;
- 2/d: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 2/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

3) Generalità del debitore esecutato.

4) Istanza di liquidazione CTU.

- **Ultimo foglio: prove invio relazione alle parti**