

COPIA

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 1451/97 + 51/03 REG. GEN. ESEC. IMM.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. DOTT.SSA R. MONTINERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia
Piazza Michelangelo Buonarroti, 22
95126 - CATANIA

Tel. 095-552363 / 338-4598811
E-mail: gregcassar@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.SSA
ROSALIA MONTINERI NEI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RIUNITI nn. 1451/97 + 51/03 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con ordinanza del 09.11.2011 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Rosalia Montineri,
ritenuto opportuno rinnovare le Consulenze Tecniche d'Ufficio nei
procedimenti in epigrafe nei confronti dei Sigg.ri Debitori Esecutati Sig.
[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED] Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a
[REDACTED] il 09/05/1934, nominava C.T.U. 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 alla stessa udienza del
09.11.2011 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 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;

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via

approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;

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

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) 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 note di trascrizione), 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.

In esecuzione al mandato conferito, previ formali avvisi alle parti, lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di indagine nei giorni 22/03, 26/04, 07/06 e 17/07/2012 (Cfr. All. 1 - Verbali di sopralluogo),

completando le operazioni peritali con accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio di Catania nonché presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Al fine di accertare la regolarità urbanistica degli immobili costituenti il compendio oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. eseguiva inoltre diversi accessi presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Ramacca, Santa Maria di Licodia, Castel di Iudica e Ragalna, ove successivamente venivano prodotte le certificazioni di destinazione urbanistica allegate alla presente relazione.

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

ACCERTAMENTI RICHIESTI IN MANDATO

I beni oggetto di accertamento e di stima attinenti la procedura **n. 1451/97** R.G.E., come da atto di pignoramento, risultano essere:

A) "Immobili di proprietà per 1/6 del Sig. [REDACTED] per 1/6 della Sig.ra [REDACTED] e per 2/6 del Sig. [REDACTED]

Terreno in Castel di Iudica, Contrada Turcisi con fabbricati rurali in catasto al foglio 27, part. 34 di Ha 1.88.90, part. 52 di mq 210, part. 71 di mq 24 (fabb. Rurale), part. 100 di mq 1.830, part. 90 di Ha 3.34.00, part. 30 di mq 2.422, part. 32 di mq 3.320, part. 79 di Ha 2.17.88, part. 193 di mq 168,

part. **194** di Ha 2.73.62, part. **208** di mq 6.000, part. **209** di Ha 1.05.00, part. **210** di Ha 2.31.84, part. **33** di mq 2.080, part. **165** di mq 4.330, part. **80** di mq 6.816".

B) "Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]:"

$\frac{1}{2}$ di **locale deposito** sito in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), p. terra, di mq 1.336. In catasto al **foglio 33, part. 296 sub 1;**

$\frac{1}{2}$ di **appartamenti** siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), piano terra e primo piano di 4,5 vani. In catasto al **foglio 33, part. 296 sub 2-3".**

" $\frac{1}{2}$ di **locali deposito** siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino) al piano terra. In catasto al **foglio 33, part. 308 sub 1** di mq 25, **sub 2** di mq 27 e **sub 3** di mq 21".

Gli ulteriori immobili oggetto di stima relativi alla procedura riunita **n. 51/03 R.G.E.**, risultano essere:

A) "Immobili del Sig. [REDACTED]"

- $\frac{1}{2}$ piena proprietà di **terreno** in Castel di Iudica, c.da "Turcisi", censito al N.C.T. al **foglio 27, partt. 187 ed 81;**

- $\frac{1}{2}$ di usufrutto di **fabbricato** in Ragalna, Via Bosco, censito al N.C.E.U. al **foglio 11, part. 193 sub 2 e sub 3;**

nonché quanto rilevato dalla disamina delle visure storiche relative alle suddette particelle catastali.

Dalla analisi delle documentazione agli atti di causa si evince che le particelle sopra indicate individuano lo stesso lotto di terreno. In pratica nell'originario atto di compravendita (Cfr. atti di causa) le superfici vendute al Sig. Debitore Esecutato (per la quota di $\frac{3}{4}$ dell'intero) sono individuate dalle particelle 21/g, 16/h e 61/k che oggi corrispondono alle superfici delle particelle 97 e 98, oltre alle superfici delle particelle 21/f e 61/z oggi corrispondenti alla superficie della particella 96. Questo si evince dalla superficie delle distinte particelle, dalla individuazione dei confini riportata nell'atto di compravendita e non per ultimo anche dalla successiva Denunzia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Catania nel Giugno del 1975 (Cfr. atti di causa), nella quale si riporta la successione della quota di proprietà del suddetto immobile (particelle 96, 97 e 98 del foglio 116 di Ramacca) acquistata in origine in comproprietà dal Sig. [REDACTED] (de cuius), dal Sig. [REDACTED] (Debitore Esecutato), la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] (estranei alla presente procedura).

Si tratta pertanto di una errata individuazione delle particelle catastali dovuta alla presenza di un frazionamento non ancora perfezionato che ha poi generato dalle particelle 21/g, 16/h e 61/k le attuali particelle 97 e 98 e dalle originarie particelle 21/f e 61/z l'attuale particella 96. In merito poi a quest'ultima **particella 96 del foglio 116** si evince,

ASTE GIUDIZIARIE.it

sempre dagli atti di causa, che il Sig. debitore Esecutato [REDACTED] a seguito delle istanze presentate in data 10/11/06 e 6/06/07 "(...) ha chiesto di acquistare il bene oggetto di pignoramento della procedura n. 51/03 R.G.E. allo stesso intestato nella misura di una quota indivisa pari ad un sedicesimo di terreno esteso ettari due, are novantacinque, centiare 10, sito in Ramacca, contrada Giglio, al catasto al foglio 116 part.lla 96" e che il "Tribunale di Catania, Sez. Fallimentare, con provvedimento del 18/07/07, ritenuta la convenienza della transazione proposta per la massa dei creditori, ha autorizzato il curatore a rinunciare al pignoramento al bene su descritto". Sempre nella documentazione agli atti di causa si rileva la dichiarazione di rinuncia al pignoramento gravante sul bene prima indicato "oggetto di pignoramento insieme ad altri immobili nella procedura individuata con il n. 51/03 R.G.E., riunita al n. 1451/97 R.G.E. (...)", avvenuta in data 04 giugno 2008 (**Cfr. All. 10 – Copia dichiarazione di rinuncia**). Pertanto, la superficie individuata dalla suddetta particella 96 non sarà oggetto di indagine poiché vi è stata la rinuncia al pignoramento gravante sul detto immobile.

Sulla scorta di quanto sopra esposto si procederà di seguito alla descrizione ed alla determinazione di stima degli immobili così individuati nei seguenti Lotti con le quote di proprietà oggetto di trascrizione del pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1:

Immobili di proprietà per 1/6 del Sig. [REDACTED], per 1/6 della Sig.ra [REDACTED] e per 2/6 del Sig. [REDACTED]

Terreno in Castel di Iudica, Contrada "Turcisi" con fabbricati rurali in catasto al foglio 27, partt. 34, 52, 71 (fabb. Rurale), 100, 90, 30, 32, 79, 193, 194, 208, 209, 210, 33, 165, 80.

LOTTO 2

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno:

Terreno in Castel di Iudica, c.da "Turcisi", censito al N.C.T. al foglio 27, part. 187;

LOTTO 3

Immobili di proprietà di del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno:

Terreno in Castel di Iudica, c.da "Turcisi", censito al N.C.T. al foglio 27, part. 81;

LOTTO 4

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]:

1/2 di locale deposito sito in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), p. terra, di mq 1.336. In catasto al foglio 33, part. 296 sub 1;

1/2 di appartamenti siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), piano terra e primo piano di 4,5 vani. In catasto al foglio 33, part. 296 sub 2-3;

1/2 di locali deposito siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino) al piano terra. In catasto al foglio 33, part. 308 sub 1 di mq 25, sub 2 di mq 27 e sub 3 di mq 21.

LOTTO 5

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]:

1/2 di usufrutto di fabbricato in Ragaina, Via Bosco, censito al N.C.E.U. al foglio 11, part. 193 sub 2 e su 3.

LOTTO 6

Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED]:

1/1 piena proprietà di terreno in Ramacca, c.da Gelso, censito al N.C.T. al foglio 113, partt. 166, 289, 290, 291 con la comproprietà di 1/3 del pozzo.

LOTTO 7

Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED]:

1/16 nuda proprietà di terreno in Ramacca, c.da Giglio, censito al N.C.T. al foglio 116, partt. 97 e 98.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1:

Immobili di proprietà per 1/6 del Sig. ■■■, per 1/6 della Sig.ra ■■■ e per 2/6 del Sig. ■■■

Terreno in Castel di Iudica, contrada "Turcisi" con

fabbricati rurali in catasto al foglio 27, partt. 34, 52, 71

(Fabbricato Rurale), 100, 90, 30, 32, 79, 193, 194, 208,

209, 210, 33, 165, 80.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il terreno agricolo che di seguito si descriverà è composto dalla superficie di numerose particelle catastali delle più varie estensioni. Dette particelle catastali (**Cfr. All. 3/a - Documentazione catastale**) risultano essere alcune direttamente confinanti, altre vicine ma non direttamente confinanti ed altre ancora, costituite da piccole superfici addirittura distanti dalla porzione di maggiore estensione e individuabili in piccole quote di terreno prossime ad una antica "masseria" esterna alla suddetta superficie di terreno, presumibilmente un tempo al servizio dell'originario fondo agricolo di maggiore estensione che raggruppava l'intero comprensorio in oggetto. Si può solamente rilevare che, verosimilmente a seguito della divisione del fondo di maggiore consistenza, con la creazione dei rispettivi lotti di terreno si siano altresì attribuite porzioni della antica "masseria padronale" e dei terreni a corte. Dette superfici di terreno e di fabbricati sono difatti

quelle individuate dalle superfici delle particelle 100, 52, 71. Le anzidette particelle, di esigua consistenza, verranno incluse all'interno del compendio individuato con il Lotto 1 anche in funzione della medesima quota di possesso da parte dei Sigg.ri Debitori Esecutati pari a 1/6 del Sig. [REDACTED], per 1/6 della Sig.ra [REDACTED] e per 2/6 del Sig. [REDACTED]

DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un terreno agricolo ubicato in territorio di Castel di Judica (CT), contrada "Turcisi", agevolmente raggiungibile attraverso una strada poderale consortile che si diparte dalla S.P. 102, che dalla frazione Sferro di Paternò (CT) giunge sino a Castel di Judica.

La proprietà risulta così individuata al Catasto terreni del suddetto

Comune censuario:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
27	209	agrumeto	U	01,05,00	€ 233,18	€ 105,74
27	210 AA	seminativo	4	00.74.84	€ 13,53	€ 4,64
27	210 AB	agrumeto		01.57.00	€ 348,66	€ 158,11
27	33	seminativo	5	00.20.80	€ 1,61	€ 0,64
27	80			00.68.16	€	€
27	165	agrumeto	U	00.43.30	€ 96,16	€ 43,61
27	100 AA	seminativo	4	00.06.30	€ 1,14	€ 0,39
27	100 AB	agrumeto		00.12.00	€ 26,65	€ 12,09
27	208	seminativo	5	00.60.00	€ 4,65	€ 1,86
27	193	sem. arb.	3	00.01.68	€ 0,69	€ 0,22
27	194 AA	seminativo	4	00.18.62	€ 3,37	€ 1,15
27	194 AB	agrumeto		02.55.00	€ 566,29	€ 256,81
27	30	agrumeto	U	00.24.22	€ 53,79	€ 24,39
27	32	seminativo	3	00.33.20	€ 20,58	€ 4,49
27	79 AA	seminativo	3	00.17.88	€ 11,08	€ 2,31
27	79 AB	agrumeto		02.00.00	€ 444,15	€ 201,42
27	34 AA	seminativo	4	00.94.33	€ 17,05	€ 5,85

27	34 AB	agrumeto		00.94.47	€ 209,80	€ 95,14
27	52			00.02.10	€	€
27	71	fabb.Rurale		00.00.24	€	€
27	90 AA	uliveto		00.08.39	€ 4,55	€ 2,82
27	90 AB	agrumeto		03.25.61	€ 723,10	€ 327,92

(Cfr. All. 3/a - Documentazione catastale)

Trattasi di un terreno agricolo destinato alla coltivazione di agrumi della superficie catastale complessiva di Ha 16.23.14.

Il fondo rustico, avente configurazione geometrica irregolare **(Cfr. All. 2/a: foto aerea; All. 3/a: foglio di mappa catastale)**, presenta giacitura in parte pianeggiante ed in parte declive poiché circa metà dello stesso risulta essere posto in collina. La natura del terreno è tendenzialmente argillosa.

La proprietà, recintata quasi interamente con rete metallica sorretta da paletti in ferro, è dotata di stradelle interne che consentono un agevole movimento dei mezzi agricoli per le lavorazioni del terreno e per la raccolta della produzione.

L'impianto arboreo che si estende sulla superficie di terreno identificata dalle particelle 90, 193, 194, 30, 79, 80, 209, 165 e 210, è costituito da n. 4.000 circa soggetti arborei della varietà tarocco cv "Tarocco Nucellare" della età apparente di anni 20 circa, in piena produzione, impiantato con un sesto regolare di m 5 x 6 e fornito di impianto di irrigazione con ali primarie e secondarie interrate ed aspersori del tipo a "baffo" posti al tronco del soggetto arboreo **(Cfr. All. 2/a: Figure L1 1-5)**. La fornitura irrigua del fondo è assicurata dal Consorzio di Bonifica 9 di Catania. Le condizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

vegeto-produttive dell'impianto arboreo nel suo insieme, al momento del sopralluogo eseguito, erano buone, segno evidente dello svolgimento delle operazioni di irrigazione, concimazione, potatura e lavorazione della terra. Nella porzione Nord-Ovest del fondo, per una superficie di circa Ha 1.00.00 (particelle 79, 165 e 210) è stata rilevata la presenza di piante con uno stato vegetativo sofferente presumibilmente a causa di problemi legati a marciume radicale (**Cfr. All. 2/a: Figure L1 6-7**). La superficie della particella 34 invece, un tempo anch'essa impiantata ad agrumeto, mostra evidenti i segni di un incendio che ha irreversibilmente danneggiato l'impianto e pertanto la suddetta superficie, al momento del sopralluogo eseguito, non era coltivata e presentava i resti dei soggetti arborei danneggiati.

(**Cfr. All. 2/a: Figura L1 10**)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Si è rilevato nel corso della ispezione svolta che, nella superficie approssimativamente individuata dalle particelle catastali 32, 33 e 208, è stato realizzato un invaso artificiale di raccolta e rilancio delle acque irrigue. Detto "*laghetto artificiale*" della presumibile portata di mc 60.000 circa, non solo non risulta catastalmente identificato in mappa, ma non è dotato delle idonee e necessarie autorizzazioni di legge (**Cfr. All. 2/a: Figure L1 8-9**). Pertanto, nella successiva parte estimativa si determineranno i costi relativi alla regolarizzazione dell'invaso artificiale, che verranno detratti dal presumibile valore del cespite in esame.

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA

Dalla disamina degli atti di causa si evince quanto segue:

Le particelle 71, 79, 52, 193, 194, 30, 32, 34, 90, 100, sono pervenute ai Sigg.ri Debitori Esecutati giusto atto pubblico del 30.06.1978; Voltura N. 888878 in atti dal 07.03.1991, Rep. n. 7079; Rogante Notaio Dovi Gaetano, registrato a Catania al n. 10574 del 17.07.1978.

Le particelle 209, 210, 33, 80, 165, 208 sono pervenute ai Sigg.ri Debitori Esecutati giusto atto pubblico del 09.07.1980; Voltura N. 930580 in atti dal 07.03.1991, Rep. n. 1727; Rogante Notaio Doria F., registrato a Catania al n. 13217 del 28.07.1980.

STATO LOCATIVO

All'atto del sopralluogo il fondo agricolo risultava condotto dal Sigg. Debitori. Per quanto riferito durante il corso dell'ispezione il fondo è dagli stessi concesso a titolo di comodato gratuito a terzi estranei alla presente procedura. Nessuna informazione è stata fornita allo scrivente in merito all'esistenza di un eventuale contratto e sulla data di scadenza dello stesso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In ossequio al mandato conferito, lo scrivente ha eseguito gli accertamenti richiesti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania.

(Cfr. All. 8 - Certificati di Ispezione Registri Immobiliari; elenco)

LOTTO 2

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per la quota di

½ ciascuno:

Terreno in Castel di Judica, contrada "Turcisi", censito al

N.C.T. al foglio 27, part. 187.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il Lotto che di seguito si descriverà è composto dalla superficie di una singola particella catastale estesa circa mq 9.250 ed ubicata in prossimità del fondo di maggiore estensione individuato al Lotto 1.

Detta superficie di terreno, sebbene limitrofa al Lotto 1, non potrà essere inclusa allo stesso a causa delle diverse quote di proprietà in capo ai Sigg.ri Debitori Esecutati. Si provvederà pertanto di seguito alla descrizione e successivamente alla determinazione economica con la relativa formazione delle rispettive quote di proprietà.

DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un terreno agricolo ubicato in territorio di Castel di Judica, contrada "Turcisi" così individuato al Catasto terreni del suddetto Comune:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
27	187 AA	Uliveto	U	00.05.20	€ 0,40	€ 0,16
27	187 AB	agrumeto	4	00.90.00	€ 199,87	€ 90,64

(Cfr. All. 3/b - Documentazione catastale)

Come si evince dalla foto aerea che ritrae i luoghi oggetto di indagine, la superficie della particella 187 risulta essere in buona parte incolta essendo presenti soltanto alcune piante di ulivo in stato di pregresso abbandono ed

in parte "occupata" insieme alla superficie della limitrofa particella 31 - non inserita nella presente procedura esecutiva -, da un invaso artificiale per la raccolta delle acque irrigue, anch'esso in stato di pregresso abbandono.

(Cfr. All. 2/b: Foto aerea e Figure L2 1-4)

PROVENIENZA

La particella 187 è pervenuta ai Sigg.ri Debitori Esecutati giusto atto pubblico del 30.11.1994; Voltura n. 10885.1/1994 in atti dal 12.12.1996, Rep. n. 22997; Rogante Notaio Adele Giunta di Paternò.

STATO LOCATIVO

All'atto del sopralluogo il fondo in oggetto risultava condotto dal Sigg. Debitori. Per quanto riferito durante il corso dell'ispezione il fondo è stato dagli stessi concesso, a titolo di comodato gratuito, a terzi estranei alla presente procedura. Nessuna informazione è stata fornita allo scrivente in merito all'esistenza di un eventuale contratto e sulla data di scadenza dello stesso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In ossequio al mandato affidato, lo scrivente ha eseguito gli accertamenti richiesti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania.

(Cfr. All. 8 - Certificati di Ispezione Registri Immobiliari; elenco)

LOTTO 3

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno:

Terreno in Castel di Iudica, contrada "Turcisi", censito al N.C.T.

al foglio 27, part. 81.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il lotto che di seguito si descriverà è composto dalla superficie di una singola particella catastale avente superficie pari a mq 9.250, ubicata in prossimità del fondo di maggiore estensione individuato al Lotto 1. Detta superficie di terreno però, sebbene limitrofa non può essere inclusa al Lotto 1 a causa della diversa quota proprietà in capo ai Sigg.ri Debitori Esecutati. Pertanto, si provvederà di seguito alla descrizione e successivamente alla determinazione economica con la relativa formazione delle rispettive quote di proprietà.

DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un terreno agricolo ubicato in agro di Castel di Iudica, in contrada "Turcisi", così individuato al Catasto terreni del suddetto Comune censuario:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
27	81	agrumeto	U	00.92.50	€ 205,42	€ 93,16

(Cfr. All. 3/c – Documentazione catastale)

Il terreno, limitrofo al fondo individuato al Lotto 1 è anch'esso destinato alla coltivazione di agrumi ed è costituito da n. 330 circa soggetti arborei

della varietà tarocco cv "Tarocco Nuccellare" della età apparente di anni 20 circa, in piena produzione, impiantato con un sesto regolare di m 5 x 6 e fornito di impianto di irrigazione con ali primarie e secondarie interrato ed aspersori del tipo a "baffo" posti al tronco del soggetto arboreo. La fornitura irrigua del fondo è assicurata dal Consorzio di Bonifica 9 di Catania.

Come per il terreno individuato con il Lotto 1, le condizioni vegeto-produttive dell'impianto arboreo nel suo insieme, al momento del sopralluogo eseguito, erano buone, segno evidente dello svolgimento delle operazioni di irrigazione, concimazione, potatura e lavorazione della terra.

(Cfr. All. 2/c: Figure L3 1-4)

PROVENIENZA

La particella 81 è pervenuta ai Sigg.ri Debitori Esecutati giusto atto pubblico del 30.11.1994; Voltura N. 10885.1/1994 in atti dal 12.12.1996, Rep. n. 22997; Rogante Notaio Adele Giunta di Paternò.

STATO LOCATIVO

All'atto del sopralluogo il fondo in oggetto risultava condotto dal Sigg. Debitori. Per quanto riferito durante il corso dell'ispezione il fondo è dagli stessi concesso a terzi estranei alla presente procedura a titolo di comodato gratuito. Nessuna informazione è stata comunicata allo scrivente in merito all'esistenza di un eventuale contratto e sulla data di scadenza dello stesso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In ottemperanza al mandato conferito, lo scrivente ha eseguito gli accertamenti richiesti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania.

(Cfr. All. 8 - Certificati di Ispezione Registri Immobiliari; elenco)

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI RICADENTI IN TERRITORIO DI

CASTEL DI JUDICA (CT)

In ottemperanza al mandato conferito, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere e ad acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica inerente i terreni ricadenti nel territorio del Comune di Castel di Judica (CT). Dalla disamina di detta certificazione si evince che le particelle 34, 52, 71, 100, 90, 30, 32, 79, 193, 194, 208, 209, 210, 33, 165, 80, 81, 187 e 31 del foglio 27 "ricadono interamente in zona F2, area destinata a parco archeologico paesaggistico naturale di Mente Turcisi". In tale zona F2 "è prevista l'attuazione attraverso idoneo progetto unitario, in linea con le specifiche norme di tutela. Sino all'approvazione del suddetto progetto unitario, sono assolutamente vietate tutte le nuove costruzioni. Sugli edifici esistenti, fatte salve norme più restrittive previste da eventuali dettami legislativi di settore, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro. È consentita altresì l'attuazione per progetti stralcio" (Cfr. All. 4 - LOTTI 1,2,3: Certificato di Destinazione Urbanistica, N.T.A. e stralcio aerofotogrammetrico).

LOTTO 4

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

$\frac{1}{2}$ di **locale deposito** sito in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), p. terra, di mq 1.336. In catasto al **foglio 33, part. 296 sub 1;**

$\frac{1}{2}$ di **appartamenti** siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), piano terra e primo piano di 4,5 vani. In catasto al **foglio 33, part. 296 sub 2-3;**

$\frac{1}{2}$ di **locali deposito** siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), al piano terra. In catasto al **foglio 33, part. 308 sub 1 di mq 25, sub 2 di mq 27 e sub 3 di mq 21".**

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il Lotto che di seguito si descriverà è composto da diversi immobili aventi anche differente destinazione (magazzino di lavorazione, deposito, alloggio custode). Detti immobili da quanto emerso nel corso del sopralluogo eseguito sono tutti tra di loro collegati e presentano le medesime (pessime) condizioni di manutenzione. Lo scrivente C.T.U., in relazione alla appetibilità (già scarsa) che il lotto in oggetto può offrire nell'areale di riferimento, in considerazione proprio delle condizioni di manutenzione, che richiederebbero un intervento di ripristino comune e non separato, ritiene tecnicamente idoneo includere i beni che di seguito si andranno a descrivere in un unico lotto di vendita, ritenendo che così gli immobili in

oggetti possano essere più desiderabili, atteso il periodo storico in cui versa il mercato immobiliare locale.

DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un unico edificio che di fatto racchiude quattro corpi di fabbrica.

Questi possono così individuarsi catastalmente al C.F. del Comune di Santa Maria di Licodia:

Il magazzino-deposito al piano terra:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	296	1	C/2	4	1336mq	€ 2.690,94

I locali ufficio lato Sud al piano terra e primo:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	296	2	A/4	3	4,5 vani	€ 111,55

I locali adibiti ad abitazione custode lato Nord al piano primo:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	296	3	A/4	1	4,5 vani	€ 81,34

I locali deposito lato Nord al piano terra:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	308	1	C/1	1	25 mq	€ 30,99
33	308	2	C/2	1	27 mq	€ 33,47
33	308	3	C/2	1	21 mq	€ 26,03

(Cfr. All. 3/d - Documentazione catastale)

Gli immobili sono ubicati lungo la S.P. Maccarrone, c.da Schettino, nelle immediate vicinanze della Stazione Ferroviaria di Schettino (in disuso) nel territorio del Comune di Santa Maria di Licodia.

Procedendo dal fronte stradale, da cui tra l'altro si ha l'accesso diretto, il primo immobile è un grande magazzino, un tempo utilizzato per la

lavorazione e lo stoccaggio degli agrumi. Questa è la porzione dell'edificio catastalmente individuata dalla particella **296 sub 1 del foglio 33** (cfr.

All. 3/d: planimetria). Detto immobile, avente una elevazione fuori terra e con superficie complessiva di ca. mq 1.300 per una altezza interna di ml 6,0, è altresì dotato lungo i lati Nord e Sud di alcuni piccoli locali "deposito" (meglio ripostigli) e dei locali WC tutti con altezza di ca. ml. 3,60.

(Cfr. All. 2/d: Figure L4, 1-10)

La costruzione presenta forma pressoché rettangolare ed è accessibile direttamente dal ciglio stradale attraverso due distinti ingressi carrabili principali di cui uno costituito da un ampio portone a due ante e l'altro invece costituito da una grande saracinesca metallica. L'immobile è altresì dotato lungo i lati Est ed Ovest di altri ingressi secondari presumibilmente adibiti allo scarico ed alla movimentazione della merce all'interno del terreno di pertinenza. Come in precedenza riferito, l'immobile era negli anni passati adibito a magazzino per la lavorazione degli agrumi, situazione rilevata dalla presenza di tutte le attrezzature ed i macchinari (in scarse condizioni di manutenzione) necessari a tale scopo.

Sempre lungo il lato Sud, ed esattamente nella estrema porzione Sud-Est, sono ubicati i locali catastalmente individuati al piano terra ed al piano primo come **sub 2 della particella 296 del foglio 33**. Detti locali sono utilizzati come ufficio e sala riunione, sempre chiaramente a servizio del

"magazzino" (Cfr. All. 2/d: Figure L4, 11-16) - (Cfr. All. 3/d: planimetria).

Lungo l'estremo lato Nord dell'immobile, proprio al di sopra dei locali deposito del sub 1, quindi al piano primo, raggiungibile attraverso una scala esterna che si diparte dall'area di pertinenza dell'immobile di maggiore estensione (Cfr. All. 2/d: Figure L4, 17-22) è allocato l'immobile catastalmente individuato dal **sub 3 della particella 296** (Cfr. All. 4/d: planimetrie). Detti locali sono stati in passato presumibilmente adibiti ad "locali custode" del sottostante magazzino per la lavorazione degli agrumi.

Gli ultimi locali del Lotto sono rappresentati dai piccoli depositi al piano terra ubicati sempre nell'estrema area Nord del terreno pertinenziale dell'immobile di cui al sub 1 della particella 296 e sono quelli catastalmente individuati dalla **particella 308 rispettivamente ai sub 1 (mq 25); sub 2 (mq 27) e sub 3 (mq 21)**

(Cfr. All. 2/d: Figure L4, 23-26)

(Cfr. All. 3/d: planimetria)

CONDIZIONI

Gli immobili, edificati presumibilmente intorno agli anni '50, nel complesso presentano le medesime scarse condizioni di manutenzione.

Le originarie rifiniture degli immobili che erano rispettivamente: tipiche industriali per quanto attiene il locale deposito, con pavimentazione in

battuto di cemento, impiantistica esterna e copertura con pannelli prefabbricati con sovrastante rivestimento con tegole tipo marsigliese; e di tipo economico per quanto attiene sia i locali uffici sia i locali "custode", con porte in legno tamburato, maioliche ed apparecchiatura idro-sanitaria di scarsa fattura, al momento del sopralluogo eseguito mostravano i segni del tempo e l'usura determinata prima dall'utilizzo e poi dal successivo abbandono.

Sia la copertura, sia la facciata che le pareti interne dell'intero lotto presentavano vistosi segni di degrado causato dalla umidità derivante da diffuse infiltrazioni provenienti dai muri perimetrali e dalle coperture.

Tra gli aspetti favorevoli del complesso edilizio sono da valutare, oltre alla posizione "fronte strada" (anche se in un areale oggi non più molto dinamico), la visiva solidità della struttura principale e la buona illuminazione/aereazione garantita da finestre fisse poste in maniera regolare lungo le facciate esterne. Tutto il lotto è perimetralmente recintato mediante un muro con sovrastante recinzione metallica.

PROVENIENZA

I suddetti immobili sono pervenuti ai Sigg.ri Debitori Esecutati giusto atto pubblico del 19.02.1975; Voltura N. 134/1975 in atti dal 08.11.1979, Rep. n. 5626; Rogante Notaio Dovi Gaetano di Paternò; registrazione n. 3003 del 03.03.1975.

STATO LOCATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati dai Sigg. Debitori. Per quanto riferito durante il corso dell'ispezione gli immobili sono dagli stessi concessi a terzi estranei alla presente procedura a titolo di comodato gratuito. Nessuna informazione è stata comunicata allo scrivente in merito all'esistenza di un eventuale contratto e sulla data di scadenza dello stesso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In ossequio al mandato affidato, lo scrivente ha eseguito gli accertamenti richiesti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania.

(Cfr. All. 8 - Certificati di Ispezione Registri Immobiliari; elenco)

ACCERTAMENTI URBANISTICO-EDILIZI DEGLI IMMOBILI RICADENTI IN TERRITORIO DI SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

In ordine al suddetto accertamento, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio tecnico del Comune di Santa Maria di Licodia (CT), sul cui territorio ricadono i beni in oggetto, di produrre copia della documentazione inerente la situazione urbanistico-edilizia degli immobili prima individuati e descritti.

L' U.T.C. competente in riferimento alla istanza protocollata in data 8 maggio 2012, in data 23 maggio 2012 ha risposto che *"dalle ricerche effettuate agli atti di questo Comune, non risulta che per i fabbricati*

riportati in catasto al foglio 33 particella 296, sub 1, sub 2 e sub 3 e particella 308 sub 1, sub 2 e sub 3, sia stato rilasciato eventuale provvedimento, con il quale è stata autorizzata la costruzione". Nello stesso certificato si evince altresì che "dalle caratteristiche costruttive dei fabbricati, si può desumere che gli stessi siano stati realizzati in data antecedente all'anno 1967 e quando non era vigente nessun strumento urbanistico".

Sulla scorta di quanto sopra esposto, si evince che gli immobili in oggetto, benché carenti di documentazione quali concessione, progetto ed abitabilità-agibilità risultano essere in regola dal punto di vista urbanistico poiché realizzati in zona agricola in epoca antecedente l'introduzione dello strumento urbanistico (Cfr. All. 5: Comunicazione UTC S.M. di Licodia).

LOTTO 5

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]:

1/2 di usufrutto di **fabbricato** in Ragalna, Via Bosco, censito
al N.C.E.U. al **foglio 11, part. 193 sub 2 e sub 3.**

Trattasi di un fabbricato urbano sito nel territorio del Comune di Ragalna (CT), così catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune censuario:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	193	2	A/2	4	10 vani	€ 645,57
11	193	3	C/6	3	21 mq	€ 66,16

(Cfr. All. 3/e: Documentazione catastale)

L'immobile come sopra catastalmente individuato, è ubicato al civico 13 della Via Bosco di Ragalna ed è composto da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) della superficie complessiva di ca. mq 245 circa oltre a balconi e portici per ca. mq 91 con annesso locale garage di mq 20 circa ed ampio terreno a verde di pertinenza, catastalmente individuato al Catasto Terreni al foglio 11 particella 193 della superficie di ca. mq 1.000 (Cfr. All. 3 - foglio di mappa), interamente cinto da recinzione metallica sorretta da paletti in ferro posti su di un muretto in c.a..

All'immobile si accede attraverso un cancello automatico in ferro posto sul ciglio stradale della Via Bosco. Dal suddetto cancello si accede all'interno del terreno di pertinenza ed attraverso un breve sentiero asfaltato con andamento Sud-Nord si giunge al corpo di fabbrica che risulta essere posto all'incirca nella porzione mediana del lotto di terreno di forma rettangolare.

(Cfr. All. 2/e: Figure L5, 1-7) - (Cfr. All. 3/e: planimetria)

Dal portone di ingresso si accede all'interno dell'ampio vano presente al piano terra adibito a salone. Al piano terra sono altresì presenti il locale cucina, lavanderia, un bagno ed un ampio vano soggiorno (Cfr. All. 2/e: Figure L5, 8-13). Tramite una comoda scala interna che si diparte dal locale salone si accede al piano primo che nel suo complesso si compone di tre distinti ampi locali ed un bagno. Il piano

primo è altresì munito, lungo i lati Sud, Nord ed Ovest, di terrazzi panoramici con affaccio diretto dai suddetti locali.

(Cfr. All. 2/e: Figure L5, 14-20)

Il locale garage annesso all'edificio è posto nella estrema porzione Nord-Ovest dello stesso e risulta essere stato realizzato in un secondo momento.

(Cfr. paragrafo "Regolarità urbanistico-edilizia" e All. 2/e Figure L5, 21-22)

CONDIZIONI

L'edificio è stato realizzato, per quanto attiene la struttura portante, presumibilmente verso la fine degli anni '70 ma, secondo la tipologia delle rifiniture riscontrate, è stato perfezionato e completato in un recente passato.

L'immobile risulta essere completo delle rifiniture interne ma privo di quelle esterne mostrando difatti i muri perimetrali ancora allo stato grezzo.

Gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia; le porte interne sono state realizzate in legno con vetri a bussola; gli infissi esterni sono in legno con persiane oscuranti. L'abitazione è interamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato di discreta fattura; le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate con pittura del tipo "ducotone".

L'area esterna di pertinenza è adibita in parte a parcheggio ed in parte ad area a verde in buono stato di cura.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al Sig. Debitore Esecutato giusto atto

pubblico del 21.10.1997; Voltura N. 19684.1/1997 in atti dal 26.10.1999, Rep. n. 55221; rogante Notaio Dott. Francesco Doria di Paternò.

STATO LOCATIVO

All'atto del sopralluogo gli immobili in oggetto risultavano occupati dallo stesso debitore.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In ossequio al mandato affidato, lo scrivente ha eseguito gli accertamenti richiesti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania.

(Cfr. All. 8 - Certificati di Ispezione Registri Immobiliari; elenco)

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

In merito al suddetto accertamento, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragalna (CT), sul cui territorio ricade il bene in oggetto, di produrre copia della documentazione inerente la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile prima individuato e descritto. L'U.T.C. competente ha provveduto a rilasciare la documentazione che si allega in copia, dalla quale si rileva che l'immobile in oggetto è stato realizzato arbitrariamente dall'allora proprietario (tale Sig. [REDACTED] che in data 01 Marzo 1995 provvide a richiedere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per l'abuso commesso.

Successivamente l'immobile venne venduto alla attuale proprietà e la

detta richiesta venne volturata al nuovo proprietario il quale ha provveduto a pagare interamente le oblazioni determinate dall'Ufficio Tecnico preposto per il rilascio della concessione (**Cfr. All. 6 - Documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Ragalna**). Successivamente però la ditta proprietaria realizzava arbitrariamente il vano garage prima descritto e provvedeva a richiedere per lo stesso una ulteriore Concessione Edilizia in Sanatoria per l'abuso commesso pagando gli importi autodeterminati.

Dalla disamina della documentazione acquisita ed allegata alla presente ed in base alle informazioni reperite presso gli Uffici preposti lo scrivente C.T.U. ha rilevato che nulla osta al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da parte dell'Amministrazione comunale e che questa potrà avvenire una volta definita la pratica edilizia di cui al protocollo 8016 del 19/07/2004.

(Cfr. All. 6 - Documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Ragalna)

LOTTO 6

Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED]:

*1/1 piena proprietà di **terreno** in Ramacca, c.da Gelso, censito al N.C.T. al **foglio 113, partt. 166, 289 (oggi part. 687), 290, 291** con la comproprietà di 1/3 del pozzo.*

Trattasi di un terreno agricolo ubicato in territorio di Ramacca (CT), contrada "Gelso" così oggi catastalmente individuato al Catasto terreni del

suddetto Comune censuario a seguito dell'accatastamento di un piccolo fabbricato rurale a servizio dell'azienda agricola:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
113	166	agrumeto	U	02.06.50	€ 842,52	€ 319,95
113	290	agrumeto	U	01.78.21	€ 671,88	€ 276,11
113	291	agrumeto	U	00.01.50	€ 5,66	€ 2,32
113	687 (ex 289)	agrumeto	U	00.33.43	€ 136,39	€ 51,80

Il fabbricato rurale è così oggi rubricato al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Categoria	Rendita
113	677	C/2	€ 77,88

(Cfr. All. 3/f: Documentazione catastale)

Il fondo rustico (ca. Ha 4.19.64), interamente destinato alla coltivazione degli agrumi, presenta giacitura piana ed è attraversato da una stradella interpodereale a fondo naturale.

L'agrumeto è composto da circa 600 soggetti arborei della cultivar "Tarocco Gallo" reinnestati da circa 10 anni e da circa 1.500 soggetti arborei della cultivar "Tarocco Comune" della presumibile età di 40 anni.

La fornitura irrigua è assicurata da un impianto di irrigazione a goccia che ha sostituito il preesistente impianto a "baffo". Secondo quanto rilevato dal Sig. debitore Esecutato l'acqua necessaria per la pratica irrigua è fornita da un pozzo privato in quanto sebbene presenti le strutture del Consorzio di Bonifica 9 di Catania, non viene erogato il servizio.

Come riferito e come rappresentato dalle fotografie allegate e dalla planimetria catastale, all'interno del fondo è presente un piccolo fabbricato rurale di ca. mq 30 utilizzato come deposito per attrezzature agricole.

(Cfr. All. 2: Figure L6 1-5)

Al momento del sopralluogo le condizioni vegeto-produttive dell'impianto arboreo erano buone, segno evidente della pratica delle idonee operazioni di irrigazione, concimazione, potatura e lavorazione della terra.

PROVENIENZA

Il fondo in esame è pervenuto al Sig. debitore Esecutato giusti atti pubblici del 28.04.1986 e 02.03.1988 a rogito del Notaio Salvatore Russo di Catania (Cfr. atti di causa).

STATO LOCATIVO

Nel corso delle operazioni peritali il Sig. debitore Esecutato ha prodotto il Contratto di Comodato redatto il 20/09/2004 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/09/2004 ai nn. 162234/3, con il quale viene ceduto in comodato il suddetto fondo agricolo al figlio Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la durata di anni 10.

(Cfr. All. 3/f - Copia Contratto di Comodato)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In ossequio al mandato affidato lo scrivente ha eseguito gli accertamenti richiesti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania.

(Cfr. All. 8 - Certificati di Ispezione Registri Immobiliari; elenco)

LOTTO 7

Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED]:

- 1/16 nuda proprietà di **terreno** in Ramacca, contrada "Giglio", censito al N.C.T. al **foglio 116, partt. 97 e 98 (oggi part.**

233).

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Trattasi del lotto di terreno della cui identificazione catastale è già stato riferito nel paragrafo introduttivo relativo alla formazione dei singoli Lotti del compendio immobiliare oggetto di stima. Il terreno è oggi costituito unicamente dalle superfici delle particelle 97 e 98 del foglio 116 di Ramacca poiché la particella 96, originariamente anch'essa oggetto di pignoramento, nel Giugno dell'anno 2008 è stata oggetto di rinuncia giusta autorizzazione del Tribunale di Catania.

(Cfr. All. 10)

DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un terreno agricolo ubicato in territorio di Ramacca (CT), contrada "Giglio" così oggi individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario a seguito dell'accatastamento di un piccolo fabbricato rurale a servizio dell'azienda agricola:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
116	97	agrumeto	U	00.91.30	€ 344,21	€ 141,46
116	233 (ex 98)	agrumeto	U	02.02.83	€ 764,70	€ 314,26

Il fabbricato rurale è così oggi rubricato al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Categoria	Rendita
116	232	D/10	€ 146,00

(Cfr. All. 3/g: Documentazione catastale)

Il terreno (ca. Ha 2.94.13), avente giacitura pianeggiante, risulta interamente destinato alla coltivazione di agrumi con ca. 1.250 soggetti arborei della cultivar "Tarocco Gallo" reinnestati da circa 10 anni, impiantati con un sesto regolare di m 5 x 5. La fornitura irrigua è assicurata da un impianto di irrigazione a goccia che ha sostituito il preesistente impianto a "baffo". Secondo quanto dichiarato dal Sig. debitore Esecutato l'acqua necessaria per la pratica irrigua è fornita da un pozzo privato. Come riferito e come rappresentato dalle fotografie allegate e dalla planimetria catastale, all'interno del fondo è presente un piccolo fabbricato rurale a due elevazioni, utilizzato come deposito per attrezzature agricole al piano terra e come piccolo alloggio al piano primo.

(Cfr. All. 2: Figure L7 1-7)

Al momento del sopralluogo le condizioni vegeto-produttive dell'impianto arboreo erano ottime, segno evidente dello svolgimento delle operazioni di irrigazione, concimazione, potatura e lavorazione della terra.

N.B.: Durante il sopralluogo il debitore ha consegnato allo scrivente un atto di compravendita rogato dal Sig. Notaio Giovanni Vigneri il 30.12.2011 in atti dal 09.01.2012, Rep. n. 80048.

Con tale atto è stata trasferita la proprietà al Sig. [redacted] in data successiva all'atto di pignoramento.

(Cfr. All. 9 - Atto di compravendita)

PROVENIENZA

Il fondo in esame è oggi di proprietà del Sig. [REDACTED] estraneo alla presente procedura esecutiva, giusto atto di acquisto rogato dal Sig. Notaio Giovanni Vigneri il **30.12.2011** in atti dal **09.01.2012**, Rep. n. 80048, in data successiva all'atto di pignoramento. Al suddetto Sig. [REDACTED] il fondo è pervenuto dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (debitore esecutato) cui pervenne giusta successione Vol. 271, n. 24 del 23.01.2006 e per atto di acquisto del 27.03.1963 in Notaio Ferdinando Portale.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In ossequio al mandato affidato, lo scrivente ha eseguito gli accertamenti richiesti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania.

(Cfr. All. 8 - Certificati di Ispezione Registri Immobiliari; elenco)

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI RICADENTI IN TERRITORIO DI

RAMACCA (CT) - per LOTTI 6 e 7.

In ordine al suddetto accertamento, il sottoscritto ha provveduto a richiedere e ad acquisire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica inerente i terreni ricadenti nel territorio del Comune di Ramacca (CT).

Dalla disamina di tale certificazione si evince che le superfici delle particelle oggetto di indagine ricadono in Zona "E" - Agricola.

(Cfr. All. 7 - LOTTI 6 e 7: Certificato di Destinazione Urbanistica)

STIMA DEGLI IMMOBILI

In merito alla metodologia estimativa applicata si è ritenuto tecnicamente idoneo avvalersi unicamente del metodo di stima sintetico-comparativo, poiché altri metodi avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima 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 valori" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica nel caso in oggetto è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte nei diversi comprensori in oggetto.

Pur seguendo un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni e dati omogenei, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di

calcolo. Frequente, dunque, è il ricorso ad un processo di aggiustamento che permetta di incrementare il grado di omogeneità del campione e dei dati di raffronto. Noti quindi i prezzi per unità di superficie e le dimensioni dei cespiti da stimare, si può infine pervenire al presumibile valore di mercato degli stessi. Per quanto attiene agli immobili urbani, verrà utilizzata come unità di misura per la superficie il metro quadrato (€/mq). In ordine agli immobili rustici, quale unità di misura, è stato utilizzato l'ettaro di superficie e pertanto il rispettivo valore sarà indicato in €/Ha.

LE VALUTAZIONI

LOTTO 1:

Immobili di proprietà per 1/6 del Sig. [REDACTED] per 1/6 della Sig.ra [REDACTED] e per 2/6 del Sig. [REDACTED]

Terreno in Castel di Iudica, Contrada "Turcisi" con fabbricati rurali in catasto al foglio 27, partt. 34, 52, 71 (fabbr. Rurale), 100, 90, 30, 32, 79, 193, 194, 208, 209, 210, 33, 165, 80.

Dalle indagini eseguite in loco sono stati riscontrati valori, per immobili con caratteristiche simili, compresi tra €/Ha 25.000,00 ed €/Ha 30.000,00, comprensivi dei fabbricati rurali a servizio. Applicando il valore minimo riscontrato a causa delle condizioni riscontrate si ha:

$$V = \text{€}/\text{Ha } 25.000,00 \times \text{Ha } 16.23.14 = \text{€ } 405.785,00$$

Al superiore importo deve sottrarsi la somma necessaria per la regolarizzazione dell'invaso artificiale forfettariamente stimata in € 5.000,00.

Il più probabile valore di mercato del Lotto in esame può pertanto stimarsi in complessivi **€ 400.000,00** in cifra tonda così determinati:

- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED], pari a 1/6 indiviso dell'intero, sarà pari ad € 66.666,66;
- il valore della quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] pari a 1/6 indiviso dell'intero, sarà pari ad € 66.666,66;
- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari a 2/6 indiviso dell'intero, sarà pari ad € 133.333,33.

LOTTO 2

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno:

***Terreno in Castel di Iudica, c.da "Turcisi", censito al N.C.T.
al foglio 27, part. 187.***

Dagli accertamenti compiuti in zona sono stati rilevati valori di mercato, per immobili con analoghe caratteristiche, compresi tra €/Ha 10.000,00 ed €/Ha 15.000,00.

Applicando il valore minimo riscontrato si avrà che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto sarà pari ad **€ 9.500,00** in cifra tonda, come da seguente calcolo:

$$V = \text{€}/\text{Ha} 10.000,00 \times \text{Ha } 09.52.00 = \text{€ } 9.520,00$$

- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari a 1/2 indiviso dell'intero, sarà pari ad **€ 4.750,00**;
- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari a 1/2 indiviso dell'intero, sarà pari ad **€ 4.750,00**.

LOTTO 3

Immobili di proprietà di C.F. e B.G. per la quota di 1/2 ciascuno:

***Terreno in Castel di Iudica, c.da "Turcisi", censito al N.C.T.
al foglio 27, part. 81;***

Dalle indagini eseguite sono stati appurati valori, per immobili aventi caratteristiche simili, variabili tra €/Ha 25.000,00 ed €/Ha 30.000,00. Applicando il valore minimo riscontrato, si avrà che il presumibile valore di mercato del terreno in esame sarà pari ad **€ 23.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$V = \text{€}/\text{Ha } 25.000,00 \times \text{Ha } 09.25.00 = \text{€ } 23.125,00$$

- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari a 1/2 indiviso dell'intero, sarà pari ad **€ 11.500,00**;

- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED], pari a 1/2 indiviso dell'intero, sarà pari ad € 11.500,00.

LOTTO 4

Immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]:

*1/2 di **locale deposito** sito in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), p. terra, di mq 1.336. In catasto al **foglio 33, part. 296 sub 1**;*

*1/2 di **appartamenti** siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino), piano terra e primo di 4,5 vani. In catasto al **foglio 33, part. 296 sub 2-3**".*

*"1/2 di **locali deposito** siti in Santa Maria di Licodia, Strada Provinciale Maccarrone (Schettino) al piano terra. In catasto al **foglio 33, part. 308 sub 1** di mq 25, **sub 2** di mq 27 e **sub 3** di mq 21".*

Il valore di un simile immobile risulta di complessa determinazione poiché coinvolge differenti parametri di stima in funzione delle distinte rispettive destinazioni e caratteristiche delle unità immobiliari rilevate. Tale determinazione del valore risulta anche particolarmente complessa attesa la scarsa appetibilità che nell'odierno momento storico del mercato immobiliare rivestono simili fabbricati nell'areale in questione, un tempo invece ricercatissimi ed apprezzati per il contesto logistico in cui erano ubicati.

Considerate le suddette difficoltà, dalle indagini eseguite in loco sono stati rilevati i valori di immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, ai quali lo scrivente ha dovuto rapportare le condizioni generali in cui versa il compendio in oggetto, condizioni che richiedono complessi lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi contemporaneamente sull'intero edificio.

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame può pertanto stimarsi "a corpo" in complessivi **€ 650.000,00** in cifra tonda così determinati:

$$V = \text{€}/\text{mq } 400,00 \times (\text{mq. } 1.260) + (\text{mq. } 100) + (\text{mq. } 280) \text{ mq} = \text{€ } 656.000,00.$$

- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari a 1/2 indiviso dell'intero, sarà pari ad **€ 325.000,00**;

LOTTO 5

Immobili di proprietà di B.G.:

*1/2 di usufrutto di **fabbricato** in Ragalna, Via Bosco, censito al N.C.E.U. al **foglio 11, part. 193 sub 2 e sub 3.***

L'immobile in oggetto è ubicato nel territorio del Comune di Ragalna (CT), in zona turistico-residenziale di grande interesse, specialmente per gli abitanti del limitrofo Comune di Paternò, ed appetita soprattutto per la villeggiatura estiva.

I valori riscontrati sono stati determinati in funzione dalla ubicazione,

esposizione e dalla disponibilità di terreno a corte. Nel caso in esame si è di fronte ad un optimum della tipologia ricercata dal mercato immobiliare in quanto si tratta di un immobile posto in prossimità del ciglio stradale ma circondato da un vasto terreno di pertinenza.

L' "appartamento in villa" risulta ubicato in prossimità del centro urbano, con caratteristiche strutturali e rifiniture interne (il prospetto esterno al momento del sopralluogo era ancora in fase di completamento) di buona fattura.

I valori rilevati per immobili simili sono compresi tra €/mq 1.700,00 ed €/mq 2.000,00. Sulla scorta di quanto appurato si ritiene congruo applicare il valor medio rilevato ed applicare i coefficienti di ragguaglio per la omogeneizzazione delle superfici di pertinenza.

A tal riguardo verrà utilizzato il coefficiente di 0,10 per l'ampio terreno a corte, di 0,20 per i balconi, e dello 0,40 per la superficie del piccolo locale garage.

Il più probabile valore di mercato di lotto in esame può pertanto stimarsi in complessivi **€ 687.000,00**, come da seguente esposizione:

$$V = \text{€/mq } 1.850,00 \times [(mq \ 245 \times 1,0) + (mq \ 1.000 \times 0,10) + (mq \ 91 \times 0,20) + (mq \ 21 \times 0,40)] = \underline{\underline{\text{€ } 687.460,00}}$$

- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] oggetto della presente procedura esecutiva, pari a 1/2 di usufrutto, sarà pari ad **€ 154.575,00**.

LOTTO 6

Immobile di proprietà di [REDACTED]

1/1 piena proprietà di **terreno** in Ramacca, c.da "Gelso",
censito al N.C.T. al **foglio 113, partt. 166, 289, 290, 291**
con la comproprietà di 1/3 del pozzo.

Dalle indagini eseguite, per analoghi immobili sono stati riscontrati
valori oscillanti tra €/Ha 25.000,00 ed €/Ha 30.000,00, comprensivi
dei fabbricati rurali a servizio. Applicando il valor medio, si otterrà il
più probabile valore di mercato del lotto in oggetto pari a complessivi
€ 115.000,00 in cifra tonda, così determinati:

$$V = \text{€/Ha } 27.500,00 \times \text{Ha } 4.19.64 = \underline{\text{€ } 115.401,00}.$$

LOTTO 7

Immobile di proprietà di [REDACTED]

1/16 nuda proprietà di **terreno** in Ramacca, contrada
"Giglio", censito al N.C.T. al **foglio 116, partt. 97 e 98.**

In base alle ricerche di mercato eseguite in loco, sono stati appurati
valori compresi tra €/Ha 25.000,00 ed €/Ha 30.000,00, comprensivi
dei fabbricati rurali a servizio.

Applicando il valore massimo in funzione delle condizioni rilevate, il
presumibile valore di mercato del lotto in esame potrà pertanto
stimarsi in complessivi **€ 88.000,00**, in cifra tonda, come da seguente
esposizione:

$$V = \text{€}/\text{Ha } 30.000,00 \times \text{Ha } 2.94.13 = \text{€ } 88.239,00$$

- il valore della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] oggetto della presente procedura esecutiva, pari a 1/16 della nuda proprietà, sarà pari ad € 3.850,00.

Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 1.972.500,00.

I.V.A.

In ossequio a quanto richiesto al punto "O" del mandato assegnato, è stato accertato che il trasferimento degli immobili costituenti i Lotti da 1 a 7 sono esenti dal pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessioni di beni nell'esercizio di impresa.

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, 03 Gennaio 2013

Con Osservanza

Il C.T.U.
Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia
CASSAR SCALIA
910
CATANIA

Si allegano alla presente relazione:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) N. 80 figure esplicative;
 - Richiesta onorario.

Allegati esterni alla relazione:

- 3) Documentazione catastale:
 - 3/a: LOTTO I;
 - 3/b: LOTTO II;
 - 3/c: LOTTO III;
 - 3/d: LOTTO IV;
 - 3/e: LOTTO V;
 - 3/f: LOTTO VI;
 - 3/g: LOTTO VII.
- 4) Certificato di destinazione urbanistica LOTTI 1,2,3-Castel di Judica;
- 5) Documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Santa Maria di Licodia;
- 6) Documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Ragalna;
- 7) Certificato di destinazione urbanistica LOTTI 6 e 7 - Ramacca;
- 8) Ispezioni ipotecarie aggiornate - elenco;
- 9) Copia atto di compravendita;
- 10) Copia dichiarazione di rinuncia;
- 11) Generalità dei debitori eseguiti;
 - N. 2 copie su supporti informatici, depositate in Cancelleria.