

**TRIBUNALE DI CATANIA**

*SEZIONE FALLIMENTARE*

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021**

**Relazione su immobili identificati nella certificazione notarile**

**Notaio De Giorgi del 06.07.2023 al punto L.9 :**

**Appezamenti di terreno con insistenti fabbricati urbani ed  
anche rurali, alcuni dei quali destinati altresì al ricovero di mezzi  
agricoli e costituenti nell'insieme un'azienda agricola siti nel territorio  
del Comune di Vizzini (CT) e del Comune di Licodia Eubea (CT),  
contrada Tiepidi o Tiepoli**

**Giudice Delegato: Dott. Cassaniti**

**Liquidatori Giudiziari:**

**Avv. Lucia Bruno**

**Dott. Giovanni Caminito**

**Tecnico incaricato**

**Ing. Alessandro Paternó Raddusa**

## TRIBUNALE DI CATANIA

### Sezione fallimentare

#### **Relazione tecnica nella Liquidazione del Concordato preventivo n. 2/2021 inerente gli immobili individuati al punto L9 della relazione Notarile del 06.07.2023**

#### **1 PREMESSA**

Con istanza n. 13 del 30.08.2022, i Liquidatori Giudiziali Avv. Lucia Bruno e Dott. Giovanni Caminito, con riferimento alle consulenze estimative in atti alla procedura, esponevano quanto segue:

*Entrambe le consulenze, pur descrivendo in modo particolareggiato gli immobili e indicando la stima degli stessi, mancano delle necessarie menzioni urbanistiche, della valutazione di conformità, della possibilità di ricorrere a sanatoria, delle necessarie planimetrie. In assenza di tali elementi non è possibile indire le vendite competitive previste dal Decreto di omologa.*

chiedendo la nomina dello scrivente in sostituzione del precedente consulente. Tale istanza veniva autorizzata dal G.D. Dott.ssa De Bernardin.

Stante i molteplici beni immobili oggetto di stima ed al fine di agevolare anche vendite di beni con aste separate, lo scrivente procede a rispondere al mandato per singoli lotti previsti nella detta relazione notarile. Per rendere altresì unitaria e facilmente riscontrabile tutta la documentazione tecnica inerente ogni lotto, nel capitolo 2 della presente relazione si riporterà per intero la stima del precedente consulente senza variarne il contenuto, stante che lo scrivente è incaricato esclusivamente di verificare la conformità urbanistica ed edilizia nonché redigere apposito capitolo catastale con la produzione delle planimetrie. Seppure non previste in mandato ma necessarie per le vendite, per ogni bene si produrrà idonea documentazione fotografica.

#### **2 Stima degli immobili rientranti nel lotto L9 (pag. 25-38 della relazione Ing. Parasiliti)**

Si conferma che si tratta di una azienda di grandi dimensioni in cui sono presenti terreni con diversa coltura e in alcune parti anche incolte; nella medesima proprietà sono anche presenti vari fabbricati rurali.

In considerazione della notevole estensione delle proprietà si stima in € 10.000,00 per ettaro il valore dei terreni siti sia nel Comune di Vizzini sia nel Comune di Licodia Eubea.

Mentre gli immobili presenti vengono nel loro complesso valutati € 500.000,00 di cui € 400.000,00 quelli in c. da Tiepidi e € 100.000,00 quelli siti nella Salita G. Verga ai civici 27 e 29.

Nel dettaglio l'azienda agricola è prevalentemente destinata ad oliveti e seminativo, sono altresì presenti parti boscate, pascoli come nel dettaglio nel seguito riportato. Si riporta nel seguito quanto risulta dal fascicolo aziendale.

| Coltura/Specie   | Dimensione (Ha) | Produzione standard tot. € |
|--|-----------------|----------------------------|
| PASCOLI MAGRI  | 28.55           | 5267.04                    |
| SUPERFICIE BOSCATO   | 7.26            | 0.0                        |
| MAIS VERDE (MAIS DA INSILAMENTO)   | 3.16            | 3694.56                    |
| ALTRE SUPERFICI (AREE OCCUPATE DA FABBRICATI, GUARDINI ORNAMENTALI, CORTILI, STRADE PODERALI, STAGNI, CAVE, TERRE STERILI, ECC.) | 2.53            | 0.0                        |
| SEMENTI E PIANTINE PER SEMINATIVI  | 1.6             | 9626.4                     |
| OLIVETI PER LA PRODUZIONE DI OLIVE DA OLIO   | 0.79            | 1179.65                    |
| PASCOLI MAGRI  | 59.35           | 10951.17                   |
| ALTRE PIANTE FORAGGIERE  | 0.19            | 218.52                     |
| ALTRE COLTIVAZIONI PER SEMINATIVI  | 0.08            | 154.4                      |
| PASCOLI MAGRI  | 1.14            | 209.84                     |
| PASCOLI MAGRI  | 11.45           | 2112.64                    |
| OLIVETI PER LA PRODUZIONE DI OLIVE DA OLIO   | 6.63            | 9903.32                    |
| ALTRO FORAGGIO VERDE   | 8.18            | 11475.81                   |
| VIVAI  | 0.19            | 9458.36                    |
| TERRENI A RIPOSO SENZA AIUTI FINANZIARI  | 0.02            | 0.0                        |
| ALTRE PIANTE FORAGGIERE  | 0.18            | 199.34                     |
| ALTRE PIANTE FORAGGIERE  | 2.8             | 3179.5                     |
| PASCOLI MAGRI  | 10.21           | 1884.01                    |
| ALTRE PIANTE FORAGGIERE  | 5.6             | 6351.5                     |
| TERRENI A RIPOSO SENZA AIUTI FINANZIARI  | 0.45            | 0.0                        |
| ALTRO FORAGGIO VERDE   | 0.95            | 1335.37                    |
| ALTRO FORAGGIO VERDE   | 0.4             | 556.66                     |
| ORZO   | 3.69            | 2142.6                     |
| FRUMENTO DURO  | 34.88           | 25038.68                   |
| SUPERFICIE AGRICOLA NON UTILIZZATA (SUPERFICI AGRICOLE CHE NON SONO PIÙ COLTIVATE PER RAGIONI ECONOMICHE,                        | 1.91            | 0.0                        |
| SOCIALI O D'ALTRO TIPO E CHE NON ENTRANO NELL'AVVICENDAMENTO)  |                 |                            |
| FRUTTA A GUSCIO  | 0.46            | 1205.43                    |
| TERRENI A RIPOSO SENZA AIUTI FINANZIARI  | 0.1             | 0.0                        |
| ALTRE COLTIVAZIONI PERMANENTI  | 1.83            | 2787.7                     |
| ALTRE PIANTE FORAGGIERE  | 0.36            | 405.37                     |

L'estensione dell'azienda agricola sita in Vizzini e Licodia Eubea nel suo complesso risulta pari a: **186 ha 56 are 89 ca.**

L'azienda è dotata di una cabina elettrica. All'interno dell'azienda è altresì presente un pozzo d'acqua per uso irriguo situato in corrispondenza della posizione di terreno individuata in catasto al foglio n. 53 part. 17 nel Comune di Vizzini. Si tratta di un pozzo trivellato in c. da Tiepoli, posto in prossimità dei fabbricati rurali presenti all'interno dell'azienda, autorizzato dall'ufficio del Genio civile di Catania con posizione AC/108 per una portata di 32,52 litri/sec. A valle del pozzo è presente una rete idrica interrata realizzata prevalentemente con tubazioni in eternit avente una estensione di circa 2.800 m; la rete idrica interessa una superficie di circa 56 ha.

Da informazioni assunte le potenzialità del pozzo risultano maggiori di quelle in atto autorizzate.

Nell'azienda sono inoltre presenti vari fabbricati rurali destinati alla conduzione dell'azienda. La parte nobile abitativa dei fabbricati risulta sia stata la residenza dello scrittore Giovanni Verga; all'interno della casa si trovano ancora oggetti appartenenti al Verga. Questo edificio posto al pino più alto di un ampio fabbricato a tre elevazioni e costituito da un appartamento di n. 8 vani, 3 bagni, cucina ed accessori. L'immobile evidenzia la necessità di interventi di manutenzione. Si trovano in cattivo stato di conservazione i serramenti esterni e gli impianti. L'appartamento si affaccia su un'ampia terrazza a livello che funge da copertura di 2 appartamenti di 3 vani oltre cucina e bagno in atto in cattivo stato di manutenzione; il piano di calpestio dei predetti 3 appartamenti funge da solaio di copertura dei locali destinati al ricovero degli animali oggi in totale disuso.

Oltre al corpo principale sopra descritto sono presenti in azienda altri corpi di fabbrica destinati al ricovero dei mezzi agricoli ed a deposito; è altresì presente anche una tettoia per il parcheggio dei mezzi agricoli.

Oltre al fabbricato principale è presente un fabbricato rurale di grandi dimensioni in atto non utilizzabile a causa del suo precario stato di manutenzione.

Ci si trova di fatto davanti ad un'azienda agricola di notevole estensione, in atto solo parzialmente utilizzata, dotata di fabbricati per il ricovero dei mezzi, per il deposito, per le attività di allevamento, e per la residenza del conduttore e delle maestranze.

Si sottolinea per l'individuazione del valore di stima la presenza del pozzo per uso irriguo e il valore storico dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto, come già detto, si ritiene di poter attribuire al terreno un valore di € 10.000,00 per ha ed ai fabbricati un valore complessivo di € 500.000,00.



| TERRENI SITI NEL COMUNE DI VIZZINI - CATASTO TERRENI |        |            |      |             |           |                    |                      |
|--|--------|------------|------|-------------|-----------|--------------------|----------------------|
| N.   | Foglio | Particella | Sub. | Cat.        | Ha are ca | Valore complessivo | Commerciabilità bene |
| 1  | 51     | 119        |      | ULIVETO     | 34 77     | 3.477              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 07 93     | 793                | A                    |
| 2  | 51     | 120        |      | PASCOLO     | 3 16 73   | 31.673             | A                    |
|  |        |            |      | ULIVETO     | 01 57     | 157                | A                    |
| 3  | 51     | 193        |      | SEMINATIVO  | 3 19 30   | 31.930             | A                    |
|  |        |            |      | ULIVETO     | 20 00     | 2.000              | A                    |
| 4  | 51     | 194        |      | SEMINATIVO  | 19 45     | 1.945              | A                    |
|  |        |            |      | ULIVETO     | 12 40     | 1.240              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 24 78     | 2.478              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 69 97     | 6.997              | A                    |
| 5  | 51     | 195        |      | SEMINATIVO  | 77 81     | 7.781              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 03 01     | 301                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 00 28     | 28                 | A                    |
| 6  | 51     | 199        |      | PASCOLO     | 30 22     | 3.022              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 12 18     | 1.218              | A                    |
| 7  | 31     | 91         |      | PASCOLO ARB | 29 43     | 2.943              | A                    |
| 8  | 51     | 1          |      | SEMINATIVO  | 00 12     | 12                 | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 98 83     | 9.883              | A                    |
| 9  | 51     | 3          |      | SEMINATIVO  | 12 78     | 1.278              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 08 73     | 873                | A                    |
| 10   | 51     | 4          |      | PASCOLO ARB | 37 69     | 3.769              | A                    |
| 11   | 51     | 5          |      | PASCOLO ARB | 00 76     | 76                 | A                    |
| 12   | 51     | 6          |      | SEMINATIVO  | 50 10     | 5.010              | A                    |
| 13   | 51     | 7          |      | SEMINATIVO  | 01 35     | 135                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 23 98     | 2.398              | A                    |
| 14   | 51     | 8          |      | SEMINATIVO  | 03 00     | 300                | A                    |
|  |        |            |      | SOMMACCHETO | 57 10     | 5.710              | A                    |
| 15   | 51     | 9          |      | FABB DIRUTO | 00 96     | 96                 | A                    |
| 16   | 51     | 10         |      | SEMINATIVO  | 1 28 50   | 12.850             | A                    |
| 17   | 51     | 11         |      | SEMINATIVO  | 74 20     | 7.420              | A                    |
| 18   | 51     | 78         |      | PASCOLO ARB | 29 49     | 2.949              | A                    |
|  |        |            |      | SEMIN ARBOR | 09 00     | 900                | A                    |
| 19   | 51     | 87         |      | ULIVETO     | 02 50     | 250                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 08 60     | 860                | A                    |
| 20   | 51     | 93         |      | FABB DIRUTO | 00 00     | 0                  | A                    |
|  |        |            |      | SEMINATIVO  | 08 03     | 803                | A                    |
| 21   | 51     | 99         |      | PASCOLO ARB | 44 29     | 4.429              | A                    |
|  |        |            |      | SOMMACCHETO | 04 17     | 417                | A                    |
| 22   | 51     | 100        |      | PASCOLO ARB | 19 02     | 1.902              | A                    |
| 23   | 51     | 101        |      | PASCOLO ARB | 45 22     | 4.522              | A                    |
| 24   | 51     | 103        |      | PASCOLO     | 75 65     | 7.565              | A                    |
| 25   | 51     | 104        |      | PASCOLO     | 00 48     | 48                 | A                    |
| 26   | 51     | 105        |      | FICO INDIA  | 02 12     | 212                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 16 58     | 1.658              | A                    |

|    |    |     |             |    |    |        |   |
|----|----|-----|-------------|----|----|--------|---|
| 27 | 51 | 106 | PASCOLO     | 03 | 34 | 334    | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 07 | 36 | 736    | A |
| 28 | 51 | 116 | SEMIN ARBOR | 07 | 91 | 791    | A |
| 29 | 51 | 117 | PASCOLO     | 17 | 00 | 1.700  | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 26 | 40 | 2.640  | A |
| 30 | 51 | 132 | SEMINATIVO  | 00 | 77 | 77     | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 59 | 91 | 5.991  | A |
| 31 | 51 | 137 | SEMINATIVO  | 03 | 03 | 303    | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 15 | 00 | 1.500  | A |
| 32 | 51 | 138 | SEMINATIVO  | 2  | 01 | 20.157 | A |
| 33 | 51 | 139 | PASCOLO ARB | 03 | 10 | 310    | A |
| 34 | 51 | 140 | SEMIN ARBOR | 1  | 57 | 15.791 | A |
| 35 | 51 | 141 | PASCOLO ARB | 00 | 48 | 48     | A |
| 36 | 51 | 142 | PASCOLO ARB | 79 | 55 | 7.955  | A |
| 37 | 51 | 144 | SEMINATIVO  | 01 | 21 | 121    | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 13 | 91 | 1.391  | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 38 | 39 | 3.839  | A |
| 38 | 51 | 164 | PASCOLO ARB | 19 | 68 | 1.968  | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 09 | 34 | 934    | A |
| 39 | 51 | 165 | SEMINATIVO  | 10 | 00 | 1.000  | A |
|    |    |     | SOMMACCHETO | 38 | 30 | 3.830  | A |
| 40 | 51 | 166 | SEMINATIVO  | 01 | 37 | 137    | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 46 | 63 | 4.663  | A |
| 41 | 51 | 169 | SEMINATIVO  | 00 | 86 | 86     | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 20 | 94 | 2.094  | A |
| 42 | 51 | 170 | SEMINATIVO  | 00 | 25 | 25     | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 02 | 25 | 225    | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 75 | 17 | 7.517  | A |
| 43 | 51 | 172 | PASCOLO ARB | 37 | 53 | 3.753  | A |
| 44 | 51 | 177 | SEMINATIVO  | 84 | 00 | 8.400  | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 14 | 03 | 1.403  | A |
| 45 | 51 | 178 | PASCOLO     | 01 | 76 | 176    | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 71 | 61 | 7.161  | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 31 | 92 | 3.192  | A |
| 46 | 51 | 179 | PASCOLO     | 03 | 00 | 300    | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 01 | 88 | 188    | A |
| 47 | 51 | 180 | PASCOLO ARB | 21 | 60 | 2.160  | A |
| 48 | 51 | 187 | SEMINATIVO  | 02 | 04 | 204    | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 26 | 46 | 2.646  | A |
| 49 | 51 | 201 | SEMINATIVO  | 14 | 00 | 1.400  | A |
|    |    |     | SOMMACCHETO | 14 | 55 | 1.455  | A |
| 50 | 51 | 203 | SEMINATIVO  | 00 | 06 | 6      | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 20 | 84 | 2.084  | A |
| 51 | 51 | 205 | SEMINATIVO  | 79 | 05 | 7.905  | A |
| 52 | 51 | 206 | PASCOLO ARB | 38 | 50 | 3.850  | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 22 | 57 | 2.257  | A |
| 53 | 51 | 207 | PASCOLO ARB | 04 | 13 | 413    | A |
| 54 | 51 | 208 | PASCOLO     | 65 | 85 | 6.585  | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 00 | 69 | 69     | A |
| 55 | 51 | 209 | FICO INDIA  | 00 | 13 | 13     | A |

|    |    |     |             |    |    |         |   |
|----|----|-----|-------------|----|----|---------|---|
| 56 | 51 | 210 | PASCOLO ARB | 04 | 48 | 448     | A |
|    |    |     | VIGNETO     | 00 | 29 | 29      | A |
| 57 | 51 | 214 | PASCOLO ARB | 20 | 20 | 2.020   | A |
| 58 | 51 | 215 | ULIVETO     | 05 | 58 | 558     | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 03 | 42 | 342     | A |
| 59 | 51 | 216 | ULIVETO     | 04 | 65 | 465     | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 06 | 01 | 601     | A |
|    |    |     | ULIVETO     | 02 | 59 | 259     | A |
| 60 | 51 | 217 | PASCOLO     | 02 | 60 | 260     | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 20 | 01 | 2.001   | A |
| 61 | 51 | 221 | PASCOLO ARB | 60 | 80 | 6.080   | A |
| 62 | 51 | 230 | PASCOLO ARB | 08 | 32 | 832     | A |
| 63 | 51 | 231 | PASCOLO ARB | 22 | 43 | 2.243   | A |
| 64 | 51 | 232 | SEMINATIVO  | 00 | 13 | 13      | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 13 | 37 | 1.337   | A |
| 65 | 51 | 233 | PASCOLO ARB | 31 | 65 | 3.165   | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 03 | 85 | 385     | A |
| 66 | 51 | 234 | SEMINATIVO  | 37 | 70 | 3.770   | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 79 | 04 | 7.904   | A |
| 67 | 51 | 237 | PASCOLO     | 09 | 50 | 950     | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 15 | 76 | 1.576   | A |
| 68 | 51 | 238 | SEMINATIVO  | 28 | 78 | 2.878   | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 05 | 52 | 552     | A |
| 69 | 51 | 239 | SEMINATIVO  | 17 | 30 | 1.730   | A |
| 70 | 51 | 240 | PASCOLO     | 42 | 60 | 4.260   | A |
| 71 | 53 | 1   | PASCOLO ARB | 04 | 97 | 497     | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 18 | 06 | 1.806   | A |
| 72 | 53 | 2   | ULIVETO     | 14 | 99 | 1.499   | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 15 | 50 | 1.550   | A |
| 73 | 53 | 3   | SEMINATIVO  | 1  | 10 | 11.052  | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 15 | 75 | 1.575   | A |
| 74 | 53 | 4   | PASCOLO     | 00 | 09 | 9       | A |
| 75 | 53 | 7   | FABB DIRUTO | 00 | 48 | 48      | A |
| 76 | 53 | 8   | FABB DIRUTO | 00 | 24 | 24      | A |
| 77 | 53 | 9   | SOMMACHETO  | 06 | 06 | 606     | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 60 | 00 | 6.000   | A |
| 78 | 53 | 10  | PASCOLO ARB | 57 | 25 | 5.725   | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 19 | 78 | 1.978   | A |
| 79 | 53 | 11  | PASCOLO ARB | 2  | 07 | 20.750  | A |
| 80 | 53 | 12  | PASCOLO ARB | 01 | 00 | 100     | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 00 | 40 | 40      | A |
| 81 | 53 | 13  | PASCOLO ARB | 47 | 54 | 4.754   | A |
| 82 | 53 | 14  | AREA FAB DM | 00 | 60 | 60      | A |
| 83 | 53 | 15  | SEMIN ARBOR | 16 | 55 | 165.507 | A |
|    |    |     | ULIVETO     | 3  | 50 | 35.000  | A |
| 84 | 53 | 16  | ULIV SOMMAC | 99 | 56 | 9.956   | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 1  | 34 | 13.430  | A |
| 85 | 53 | 20  | PASCOLO ARB | 36 | 41 | 3.641   | A |
| 86 | 53 | 21  | PASCOLO ARB | 00 | 16 | 16      | A |
|    |    |     | FAB DIRUTO  | 00 | 04 | 4       | A |

|     |    |    |             |    |    |    |        |   |
|-----|----|----|-------------|----|----|----|--------|---|
| 87  | 53 | 22 | SEMINATIVO  | 1  | 00 | 00 | 10.000 | A |
|     |    |    | ULIV SOMMAC | 8  | 58 | 01 | 85.801 | A |
| 88  | 53 | 23 | SEMINATIVO  |    | 29 | 12 | 2.912  | A |
|     |    |    | PASCOLO     | 1  | 26 | 23 | 12.623 | A |
|     |    |    | PASCOLO ARB | 4  | 95 | 45 | 49.545 | A |
| 89  | 53 | 24 | PASCOLO     | 1  | 70 | 00 | 17.000 | A |
|     |    |    | SOMMACCHETO | 8  | 22 | 18 | 82.218 | A |
| 90  | 53 | 25 | ULIVETO     |    | 86 | 24 | 8.624  | A |
|     |    |    | PASCOLO ARB | 1  | 60 | 96 | 16.096 | A |
| 91  | 53 | 26 | ULIVETO     |    | 59 | 64 | 5.964  | A |
|     |    |    | PASCOLO     |    | 50 | 30 | 5.030  | A |
|     |    |    | AGRUMETO    |    | 91 | 66 | 9.166  | A |
| 92  | 53 | 27 | SOMMACCHETO |    | 08 | 24 | 824    | A |
|     |    |    | ULIVETO     |    | 35 | 62 | 3.562  | A |
| 93  | 53 | 28 | SEMINATIVO  | 1  | 03 | 66 | 10.366 | A |
| 94  | 53 | 30 | FAB DIRUTO  |    | 00 | 24 | 24     | A |
| 95  | 54 | 1  | PASCOLO     |    | 89 | 60 | 8.960  | A |
|     |    |    | ULIVETO     |    | 09 | 51 | 951    | A |
| 96  | 54 | 2  | SEMINATIVO  | 4  | 69 | 54 | 46.954 | A |
| 97  | 54 | 3  | SEMINATIVO  |    | 02 | 54 | 254    | A |
|     |    |    | PASCOLO ARB | 1  | 72 | 65 | 17.265 | A |
| 98  | 54 | 4  | SEMINATIVO  |    | 38 | 41 | 3.841  | A |
| 99  | 54 | 5  | SEMINATIVO  | 50 | 03 | 16 | 50.316 | A |
|     |    |    | ULIVETO     | 1  | 64 | 05 | 16.405 | A |
| 100 | 54 | 6  | FABB RURALE |    | 13 | 69 | 1.369  | A |
| 101 | 54 | 7  | PASCOLO ARB |    | 06 | 10 | 610    | A |
|     |    |    | SOMMACCHETO |    | 52 | 02 | 5.202  | A |
| 102 | 54 | 8  | PASCOLO     |    | 22 | 00 | 2.200  | A |
|     |    |    | INCOLT PROD | 1  | 10 | 45 | 11.045 | A |
| 103 | 54 | 9  | PASCOLO     | 2  | 36 | 54 | 23.654 | A |
| 104 | 54 | 10 | PASCOLO ARB | 1  | 10 | 00 | 11.000 | A |
|     |    |    | SERRA       |    | 07 | 92 | 792    | A |
| 105 | 54 | 11 | SERRA       | 7  | 14 | 00 | 71.400 | A |
| 106 | 54 | 12 | AREA FAB DM |    | 00 | 76 | 76     | A |
| 107 | 54 | 18 | SEMINATIVO  | 5  | 01 | 22 | 50.122 | A |
|     |    |    | PASCOLO     |    | 00 | 81 | 81     | A |
| 108 | 54 | 19 | PASCOLO ARB |    | 16 | 60 | 1.660  | A |
|     |    |    | SEMINATIVO  | 1  | 59 | 51 | 15.951 | A |
|     |    |    | PASCOLO ARB | 6  | 64 | 37 | 66.437 | A |
| 109 | 54 | 20 | SEMINATIVO  |    | 60 | 00 | 6.000  | A |
|     |    |    | SEMIN ARBOR |    | 55 | 44 | 5.544  | A |
| 110 | 54 | 21 | ULIVETO     |    | 02 | 68 | 268    | A |
|     |    |    | PASCOLO ARB | 1  | 48 | 07 | 14.807 | A |
| 111 | 54 | 22 | PASCOLO ARB | 1  | 13 | 14 | 11.314 | A |
| 112 | 54 | 23 | PASCOLO ARB | 1  | 13 | 14 | 11.314 | A |
| 113 | 54 | 24 | PASCOLO ARB |    | 41 | 91 | 4.191  | A |
| 114 | 54 | 25 | PASCOLO ARB | 2  | 47 | 07 | 24.707 | A |
| 115 | 54 | 30 | SEMINATIVO  | 1  | 04 | 72 | 10.472 | A |
| 116 | 54 | 31 | SEMINATIVO  |    | 21 | 00 | 2.100  | A |
|     |    |    | SEMIN ARBOR |    | 38 | 04 | 3.804  | A |
| 117 | 54 | 33 | SEMINATIVO  |    | 59 | 71 | 5.971  | A |

|                |    |     |             |    |    |                     |   |
|----------------|----|-----|-------------|----|----|---------------------|---|
|                |    |     | PASCOLO ARB | 03 | 54 | 354                 | A |
|                |    |     | SEMINATIVO  | 00 | 33 | 33                  | A |
| 118            | 54 | 34  | PASCOLO ARB | 04 | 65 | 465                 | A |
| 119            | 55 | 15  | SOMMACCHETO | 20 | 86 | 2.086               | A |
|                |    |     | ULIVETO     | 01 | 51 | 151                 | A |
| 120            | 60 | 241 | PASCOLO     | 00 | 68 | 68                  | A |
|                |    |     | INCOLT PROD | 01 | 97 | 197                 | A |
|                |    |     | SEMINATIVO  | 51 | 34 | 5.134               | A |
| 121            | 81 | 92  | ULIVETO     | 00 | 55 | 55                  | A |
| 122            | 81 | 93  | SEMINATIVO  | 01 | 94 | 194                 | A |
| 123            | 51 | 31  | SEMINATIVO  | 18 | 10 | 1.810               | A |
|                |    |     | PASCOLO     | 45 | 25 | 4.525               | A |
| 124            | 51 | 32  | SEMINATIVO  | 41 | 02 | 4.102               | A |
| 125            | 51 | 33  | PASCOLO ARB | 85 | 98 | 8.598               | A |
| 126            | 51 | 74  | PASCOLO ARB | 22 | 13 | 2.213               | A |
|                |    |     | SEMINATIVO  | 58 | 05 | 5.805               | A |
| 127            | 51 | 75  | PASCOLO ARB | 26 | 36 | 2.636               | A |
|                |    |     | SEMINATIVO  | 05 | 76 | 576                 | A |
| 128            | 51 | 76  | PASCOLO ARB | 21 | 25 | 2.125               | A |
| 129            | 51 | 88  | PASCOLO ARB | 32 | 49 | 3.249               | A |
| 130            | 51 | 94  | FABB DIRUTO | 00 | 33 | 33                  | A |
| 131            | 51 | 123 | PASCOLO ARB | 22 | 77 | 2.277               | A |
| 132            | 51 | 124 | PASCOLO     | 1  | 42 | 14.220              | A |
| 133            | 51 | 143 | SEMINATIVO  | 35 | 12 | 3.512               | A |
| 134            | 51 | 168 | PASCOLO ARB | 10 | 00 | 1.000               | A |
|                |    |     | SEMINATIVO  | 11 | 91 | 1.191               | A |
| 135            | 51 | 171 | PASCOLO ARB | 47 | 49 | 4.749               | A |
|                |    |     | SEMINATIVO  | 54 | 17 | 5.417               | A |
| 136            | 51 | 176 | PASCOLO     | 02 | 44 | 244                 | A |
|                |    |     | PASCOLO ARB | 34 | 79 | 3.479               | A |
| 137            | 51 | 188 | FABB RURALE | 01 | 21 | 121                 | A |
|                |    |     | SEMINATIVO  | 72 | 67 | 7.267               | A |
| 138            | 51 | 213 | ULIVETO     | 26 | 93 | 2.693               | A |
| 139            | 51 | 218 | PASCOLO ARB | 11 | 10 | 1.110               | A |
| 140            | 51 | 219 | PASCOLO ARB | 23 | 20 | 2.320               | A |
| 141            | 51 | 220 | SEMINATIVO  | 33 | 20 | 3.320               | A |
| 142            | 53 | 144 | ULIVETO     | 1  | 72 | 17.202              | A |
|                |    |     | PASCOLO ARB | 1  | 51 | 15.109              | A |
| 143            | 51 | 102 | PASCOLO     | 38 | 93 | 3.893               | A |
| <b>Sommano</b> |    |     |             |    |    | <b>1.595.378,00</b> |   |

**Terreni siti nel Comune di Licodia Eubea**

| TERRENI SITI NEL COMUNE DI LICODIA EUBEA - CATASTO TERRENI |        |            |      |             |           |                    |                      |
|--|--------|------------|------|-------------|-----------|--------------------|----------------------|
| N.   | Foglio | Particella | Sub. | Cat.        | Ha are ca | Valore complessivo | Commerciabilità bene |
| 1  | 10     | 17         |      | SEMINATIVO  | 39 58     | 3.958              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 02 00     | 200                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 13 61     | 1.361              | A                    |
| 2  | 10     | 18         |      | SEMINATIVO  | 93 10     | 9.310              | A                    |
| 3  | 10     | 20         |      | PASCOLO     | 49 88     | 4.988              | A                    |
| 4  | 10     | 21         |      | PASCOLO     | 18 03     | 1.803              | A                    |
| 5  | 10     | 73         |      | SEMINATIVO  | 00 21     | 21                 | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 49 96     | 4.996              | A                    |
| 6  | 10     | 74         |      | PASCOLO     | 47 74     | 4.774              | A                    |
| 7  | 10     | 105        |      | SEMINATIVO  | 10 74     | 1.074              | A                    |
| 8  | 10     | 82         |      | PASCOLO ARB | 37 42     | 3.742              | A                    |
| 9  | 10     | 83         |      | SEMINATIVO  | 1 02 54   | 10.254             | A                    |
| 10   | 10     | 15         |      | SEMINATIVO  | 25 84     | 2.584              | A                    |
| 11   | 10     | 19         |      | PASCOLO     | 21 75     | 2.175              | A                    |
| 12   | 10     | 23         |      | SEMINATIVO  | 46 70     | 4.670              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 45 00     | 4.500              | A                    |
| 13   | 10     | 24         |      | PASCOLO ARB | 06 82     | 682                | A                    |
| 14   | 10     | 25         |      | SEMINATIVO  | 25 67     | 2.567              | A                    |
| 15   | 10     | 26         |      | FABB DIRUTO | 00 55     | 55                 | A                    |
| 16   | 10     | 27         |      | SEMINATIVO  | 10 72     | 1.072              | A                    |
|  |        |            |      | SEMINATIVO  | 32 29     | 3.229              | A                    |
| 17   | 10     | 35         |      | PASCOLO     | 09 43     | 943                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 58 98     | 5.898              | A                    |
| 18   | 10     | 39         |      | PASCOLO     | 44 84     | 4.484              | A                    |
| 19   | 10     | 40         |      | PASCOLO     | 13 63     | 1.363              | A                    |
| 20   | 10     | 42         |      | PASCOLO     | 13 63     | 1.363              | A                    |
| 21   | 10     | 44         |      | SEMINATIVO  | 61 37     | 6.137              | A                    |
| 22   | 10     | 47         |      | PASCOLO     | 10 60     | 1.060              | A                    |
| 23   | 10     | 50         |      | SEMINATIVO  | 07 00     | 700                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 00 70     | 70                 | A                    |
| 24   | 10     | 51         |      | SEMINATIVO  | 30 81     | 3.081              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 14 11     | 1.411              | A                    |
| 25   | 10     | 55         |      | FABB DIRUTO | 00 00     | 0                  | A                    |
| 26   | 10     | 56         |      | SEMINATIVO  | 76 82     | 7.682              | A                    |
| 27   | 10     | 67         |      | PASCOLO     | 20 91     | 2.091              | A                    |
| 28   | 10     | 68         |      | SEMINATIVO  | 01 19     | 119                | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 00 61     | 61                 | A                    |
| 29   | 10     | 69         |      | PASCOLO     | 37 74     | 3.774              | A                    |
| 30   | 10     | 70         |      | SEMINATIVO  | 03 46     | 0346               | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO     | 00 32     | 32                 | A                    |
| 31   | 10     | 71         |      | PASCOLO     | 38 20     | 3.820              | A                    |
| 32   | 10     | 75         |      | PASCOLO     | 51 17     | 5.117              | A                    |
|  |        |            |      | SEMINATIVO  | 31 88     | 3.188              | A                    |
| 33   | 10     | 79         |      | PASCOLO     | 11 26     | 1.126              | A                    |
|  |        |            |      | PASCOLO ARB | 38 93     | 3.893              | A                    |
| 34   | 10     | 80         |      | SEMINATIVO  | 1 01 06   | 1.106              | A                    |

  
 TRIBUNALE  
 DI LICODIA EUBEA

|    |    |     |             |       |       |   |
|----|----|-----|-------------|-------|-------|---|
| 35 | 10 | 81  | SEMINATIVO  | 01 23 | 123   | A |
| 36 | 10 | 86  | SEMINATIVO  | 02 29 | 229   | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 00 72 | 72    | A |
| 37 | 10 | 87  | PASCOLO     | 19 19 | 1.919 | A |
| 38 | 10 | 88  | SEMINATIVO  | 53 29 | 5.329 | A |
| 39 | 10 | 89  | SEMINATIVO  | 31 60 | 3.160 | A |
| 40 | 10 | 90  | SEMINATIVO  | 00 50 | 50    | A |
| 41 | 10 | 91  | PASCOLO     | 09 91 | 991   | A |
| 42 | 10 | 92  | SEMINATIVO  | 00 02 | 2     | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 32 52 | 3.252 | A |
| 43 | 10 | 94  | SEMINATIVO  | 06 26 | 626   | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 18 48 | 1.848 | A |
| 44 | 10 | 95  | SEMINATIVO  | 48 14 | 4.814 | A |
| 45 | 10 | 96  | SEMINATIVO  | 16 77 | 1.677 | A |
| 46 | 10 | 106 | SEMINATIVO  | 63 19 | 6.319 | A |
| 47 | 10 | 107 | SEMINATIVO  | 00 37 | 37    | A |
|    |    |     | BOSCO ALTO  | 23 98 | 2.398 | A |
| 48 | 10 | 111 | PASCOLO ARB | 12 51 | 1.251 | A |
| 49 | 10 | 132 | SEMINATIVO  | 07 10 | 710   | A |
| 50 | 10 | 133 | SEMINATIVO  | 37 82 | 3.782 | A |
| 51 | 10 | 140 | PASCOLO     | 24 33 | 2.433 | A |
| 52 | 10 | 141 | PASCOLO ARB | 17 21 | 1.721 | A |
| 53 | 10 | 148 | PASCOLO     | 18 73 | 1.873 | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 63 93 | 6.393 | A |
| 54 | 10 | 149 | PASCOLO     | 17 13 | 1.713 | A |
| 55 | 10 | 151 | PASCOLO     | 03 41 | 341   | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 02 69 | 269   | A |
| 56 | 10 | 152 | SEMINATIVO  | 20 30 | 2.030 | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 22 20 | 2.220 | A |
| 57 | 10 | 153 | PASCOLO     | 05 70 | 570   | A |
| 58 | 10 | 158 | PASCOLO     | 03 00 | 300   | A |
| 59 | 10 | 159 | PASCOLO ARB | 42 70 | 4.270 | A |
| 60 | 10 | 162 | SEMINATIVO  | 40 21 | 4.021 | A |
| 61 | 10 | 164 | PASCOLO     | 01 11 | 111   | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 64 33 | 6.433 | A |
| 62 | 10 | 165 | SEMINATIVO  | 06 00 | 600   | A |
| 63 | 10 | 166 | PASCOLO     | 14 74 | 1.474 | A |
| 64 | 10 | 167 | PASCOLO     | 11 14 | 1.114 | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 03 60 | 360   | A |
| 65 | 9  | 23  | PASCOLO     | 33 25 | 3.325 | A |
| 66 | 9  | 24  | PASCOLO     | 35 11 | 3.511 | A |
| 67 | 9  | 25  | PASCOLO     | 00 60 | 60    | A |
| 68 | 9  | 26  | PASCOLO     | 10 77 | 1.077 | A |
| 69 | 9  | 27  | PASCOLO     | 25 10 | 2.510 | A |
| 70 | 10 | 9   | SEMINATIVO  | 00 88 | 88    | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 56 27 | 5.627 | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 00 82 | 82    | A |
| 71 | 10 | 11  | SEMINATIVO  | 25 14 | 2.514 | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 01 65 | 165   | A |
| 72 | 10 | 14  | SEMINATIVO  | 24 71 | 2.471 | A |

|    |    |     |             |    |    |                   |   |
|----|----|-----|-------------|----|----|-------------------|---|
| 73 | 10 | 16  | SEMINATIVO  | 25 | 83 | 2.583             | A |
|    |    |     | PASCOLO ARB | 01 | 56 | 156               | A |
| 74 | 10 | 38  | SEMINATIVO  | 34 | 93 | 3.493             | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 06 | 69 | 669               | A |
| 75 | 10 | 41  | SEMINATIVO  | 08 | 62 | 862               | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 08 | 00 | 800               | A |
| 76 | 10 | 43  | SOMMACCHETO | 00 | 65 | 65                | A |
| 77 | 10 | 46  | PASCOLO ARB | 20 | 80 | 2.080             | A |
|    |    |     | SEMINATIVO  | 07 | 62 | 762               | A |
| 78 | 10 | 60  | PASCOLO     | 00 | 94 | 94                | A |
| 79 | 10 | 93  | PASCOLO     | 07 | 08 | 708               | A |
| 80 | 10 | 108 | PASCOLO     | 13 | 03 | 1.303             | A |
| 81 | 10 | 134 | SEMINATIVO  | 04 | 17 | 417               | A |
| 82 | 10 | 135 | SEMINATIVO  | 51 | 13 | 5.113             | A |
| 83 | 10 | 36  | SEMINATIVO  | 33 | 80 | 3.380             | A |
| 84 | 10 | 37  | SEMINATIVO  | 33 | 50 | 3.350             | A |
|    |    |     | PASCOLO     | 33 | 12 | 3.312             | A |
| 85 | 10 | 48  | PASCOLO ARB | 03 | 42 | 342               | A |
| 86 | 10 | 49  | PASCOLO     | 08 | 58 | 858               | A |
| 87 | 10 | 52  | PASCOLO ARB | 18 | 15 | 1.815             | A |
| 88 | 10 | 53  | SEMINATIVO  | 63 | 93 | 6.393             | A |
| 89 | 10 | 58  | SEMINATIVO  | 79 | 74 | 7.974             | A |
|    |    |     |             |    |    | <b>270.311,00</b> |   |

Complessivamente, considerando una estensione dell'azienda di 186 ha 56 are 89 ca, si attribuisce ai terreni un valore complessivo di **€ 1.865.689,00** a cui va aggiunto il valore dei fabbricati rurali.

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore mercato (€/m <sup>2</sup> ) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|------------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | min                                | max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 390                                | 570 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 290                                | 400 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 280                                | 420 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 370                                | 550 | L                |

#### **Unità immobiliare sita in Vizzini – Contrada Tiepidi n. NS**

| IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIZZINI - CONTRADA TIEPIDI N. NS |        |            |      |      |             |              |                    |                      |
|--|--------|------------|------|------|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| N.   | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Consistenza | Valore al m2 | Valore complessivo | Commerciabilità bene |
| 1  | 53     | 18         | 3    | A/2  | 329         |              |                    | A                    |
| 2  | 53     | 18         | 4    | D/10 |             |              |                    | A                    |
| 3  | 80     | 286        | 1    | A/4  | 2 vani      |              |                    | A                    |

#### **Unità immobiliare sita in Vizzini – Salita G. Verga n. 27 e 29**

| IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VIZZINI - SALITA GIOVANNI VERGA N. 27 |        |            |      |      |             |              |                    |                      |
|---|--------|------------|------|------|-------------|--------------|--------------------|----------------------|
| N.  | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Consistenza | Valore al m2 | Valore complessivo | Commerciabilità bene |
| 1   | 80     | 286        | 3    | A/4  | 5 vani      |              |                    | A                    |
| 2   | 80     | 286        | 5    | A/4  | 5,5 vani    |              |                    | A                    |
| 3   | 80     | 289        | 6    | A/4  | 5,5 vani    |              |                    | A                    |

Considerando la presenza all'interno dell'azienda di stalle, tettoie e depositi non censiti, non che il valore storico della parte residenziale, che è appartenente a Giovanni Verga, si attribuisce agli immobili un valore complessivo di € 500.000,00. Pertanto, il valore complessivo risulta pari a

$(€ 1.865.689,00 + € 500.000,00) = 2.365.689,00$  arrotondato a **€ 2.365.000,00**.

Al predetto valore va aggiunto il valore del pozzo d'acqua esistente ed autorizzato che nella zona costituisce un valore significativo; infatti, il pozzo oltre che al servizio del fondo aziendale potrebbe essere messo a servizio di terreni agricoli limitrofi.

Il pozzo, in atto funzionante ed autorizzato per 32,52 litri/sec, ha un valore stimato in € **250.000,00**.

L'azienda agricola, da quanto si desume dal fascicolo aziendale, dispone anche di alcuni mezzi agricoli il cui valore non è stato oggetto di stima.

Si conferma il valore di stima del Lotto L9 - **Terreni e immobili siti nel Comune di Vizzini e nel Comune di Licodia Eubea** pari ad  
**Lotto L9 € 2.615.000,00**

### **3. Individuazione catastale degli immobili oggetto di vendita e conformità catastale dei fabbricati**

Deve precisarsi che esiste già lista con l'individuazione catastale indicata al capitolo 2, ovvero all'interno della precedente relazione dell'Ing. Parasiliti con riferimento a tutte le part.lla rientranti nell'azienda agricola. Con la presente relazione si allega al n. 1, la documentazione catastale necessaria alla precisa individuazione del fondo, ovvero

- mappe catastali
- visure dei fabbricati esistenti sia all'interno dell'azienda agricola che nel centro di Vizzini
- planimetrie catastali dei fabbricati esistenti in C.da Tiepidi

Deve dirsi che con riferimento agli immobili in C.da Tiepidi, individuati al Fgl. 53 part.Illa 18 sub 3-4, **esiste la conformità catastale necessaria per la vendita.**

Diversamente, non sono presenti presso il Catasto, le planimetrie inerenti gli ulteriori fabbricati rurali ubicati all'interno dell'Azienda Agricola, così come non si riscontra la presenza delle planimetrie catastali delle part.Illa 286 sub 3-5-6 del fgl. 80, immobili ubicati in

centro a Vizzini; allo stesso modo non può accertarsi nessuna conformità catastale per la part.lla 286 sub 1, stante che il fabbricato in oggetto è rudere non accessibile.

### 3.1 Descrizione degli immobili oggetto di stima

L'azienda agricola è già stata descritta nel capitolo 2 ovvero nella relazione dell'Ing. Parasiliti. Nel seguito tuttavia si riportano alcune ulteriori fotografie attestanti lo stato dei luoghi nel corpo fabbricati di contr.da Tiepidi:

#### Piazzale di Ingresso



#### Casa padronale fgl 53 part.lla 18 sub 3





**Cortile interno corpo e fabbricati annessi corpo A catastale**





Corpo B1 interno al fgl 53 part.lla 18 sub 4



ASTE GIUDIZIARIE  
ASTE GIUDIZIARIE  
PIANO TERRA  
CORPO 1 "B"





**Fabbricati agricoli rientranti nel fgl 53 part.Ila 18 sub 4**







L'immobile risulta essere inaccessibile dalle strade pubbliche poiché chiusi tutti i varchi di accesso, stante che lo stesso è pericolante ed in assenza di copertura. Altresì, l'immobile risulta avere maggiore superficie rispetto a quella che potrebbe desumersi dalle visure catastali, giungendo quindi alla conclusione che si tratta solo di una porzione dell'intero. Infine, in assenza delle planimetrie catastali (è presente solo il sub 1), non è individuabile la porzione di proprietà oggetto di vendita; **per quanto detto, si suggerisce di non procedere a vendita di tale porzione.**

### 3.1 Regolarità edilizia immobili lotto L9

Come detto nella relazione dell'Ing. Parasiliti (si ricorda, l'intero paragrafo 2 prima riportato), l'Azienda Agricola prevede diversi fabbricati che rientrano nei pressi della casa padronale di antica realizzazione nonché alcuni fabbricati rurali sparsi nella maggiore estensione aziendale. Deve immediatamente dirsi che tutti i fabbricati esistenti al di fuori di quelli rientranti nel fgl. 53 Part.IIa 18 (ovvero quelli prossimi alla casa padronale) devono essere tutti considerati fabbricati rurali, non riportati nel catasto urbano e aventi caratteristiche e materiali di costruzione tali da poterne attestare la loro realizzazione ante 1967. Per altro, gran parte di essi risultano demoliti o collabenti.

Diversa la situazione inerente il blocco di fabbricati rientranti nella part.IIa 18 del Fgl. 53 Comune di Vizzini.

Tali fabbricati sono visibili nella documentazione sottostante:



Detti fabbricati risultano certamente antecedenti al 1942 nelle parti storiche cerchiata in rosso nella foto riportata a pagina 18, immobili indicati al foglio 53 part.lla 18 sub 3 nonché con le lettere A e D della planimetria catastale fgl. 53 part.lla 18 sub 4.

Tutti i rimanenti fabbricati interni alla suddetta part.lla 18 (compresa la terrazza annessa al sub 3 della part.lla 18 fgl 53), prevedono struttura in cemento armato e non hanno (o meglio non avevano come si dirà nel seguito) evidenza della data di realizzazione.

Per altro, nella relazione notarile si legge nel merito dei detti fabbricati:

**fabbricati urbani in Comune di Vizzini, contrada Tiepidi sn., sopra descritti sotto la lettera L9q) sono pervenuti in piena proprietà a [REDACTED] in parte anche per nuova costruzione su quanto acquistato giusta il più volte citato atto di vendita rogato dal compravendita ai rogiti del Notaio Stracquadano del 18 aprile 1974, trascritto presso i RR.II. di Catania in data 10 maggio 1974 ai nn. 17878/14274 ed in altra parte in virtù della successione testamentaria in morte del fratello [REDACTED] più volte sopra citata.**

A [REDACTED] pervennero anche per nuova costruzione su quanto acquistato con il più volte indicato atto di vendita in Notar F. Portale del giorno 29 maggio 1979, rep. 17717, trascritto presso i RR.II. di Catania in data 1 giugno 1979 ai nn. 18338/15326.

In pratica quindi, con atti del 1974 e del 1979 si trasferivano immobili che risultavano essere **anche per nuova costruzione** e quindi successivi al 1967.

Per tale motivo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare accesso agli atti presso il Comune di Vizzini (vedi allegato n. 1) in data 17.07.2024 (prot. Comune di Vizzini n. 1217), senza ottenere alcun riscontro. A seguito di ulteriore sollecitazione effettuata all'Ufficio, ho rinnovato la pec di accesso agli atti in data 7.02.2025 indirizzata anche alla Segreteria del Sindaco del Comune di Vizzini nonché in data 1.4.2025 (prot. 5028/2025) ricevendo in pari data il file prot. 5051/2025 (vedi allegato n. 2) con la sottostante risposta :

#### ATTESTA

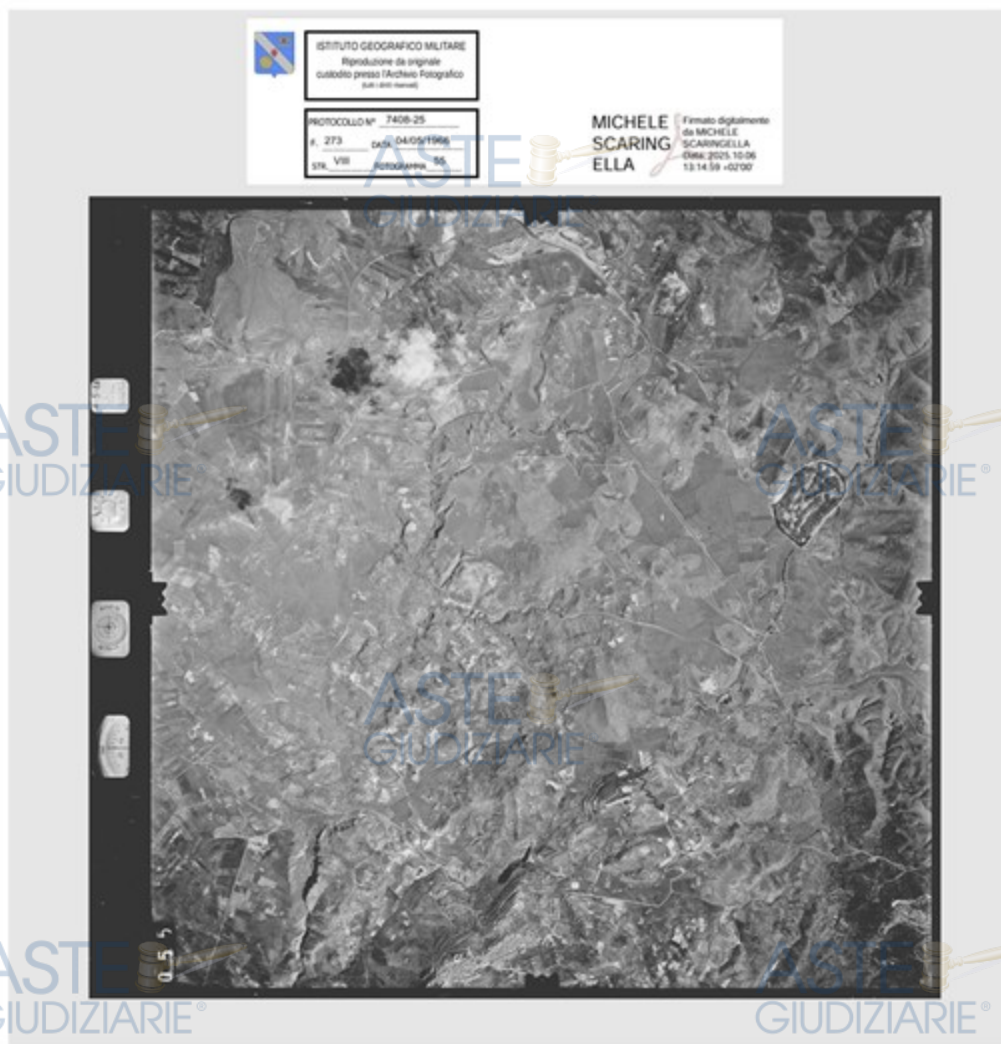
che, agli atti di questo Settore, non risultano presenti fascicoli inerenti titoli abilitativi (licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie e/o permessi di costruire) relativi al fabbricato sito in agro di Vizzini, nella c.da Tiepidi, riportato in catasto al foglio n. 53, particella n. 18.

Stante l'assenza di qualsiasi pratica edilizia nonché la dizione negli atti del 1974 e del 1979 di trasferimento per immobili di nuova realizzazione, lo scrivente è stato autorizzato con pec del 4.8.2025 dai Liquidatori, a procedere a nuova catastazione degli immobili, separando quelli riscontrati legittimi, da quelli per i quali non si aveva certezza della regolarità urbanistica.

Nel corso delle operazioni di rilievo per le nuove catastazioni effettuate tramite il Dott. Geom. Paolo Nicolosi, a seguito di informazioni rilevate sui luoghi, si veniva a conoscenza che detti

fabbricati erano stati edificati a seguito di una pratica di miglioramento fondiario dell'azienda agricola negli anni 1961-1964.

Al fine di avere certezza di quanto detto, si è proceduto a richiedere l'esistenza di volo con restituzione fotografica da parte IGM (Istituto Geografico Militare) negli anni che vanno dal 1965 al 1967, avendo risposta positiva con la presenza del volo e del fotogramma in data 4/5/1966 sotto in stralcio riportato e allegato al n. 3 alla presente relazione:



Ovvero nel particolare ingrandito:



Fotogramma che rapportato all'attuale situazione visibile a pagina 15, dimostra che già in data 1966 erano presenti tutti i fabbricati oggi esistenti all'interno della part.lla 18 del foglio 53 del Comune di Vizzini

ASTE GIUDIZIARIE

Infine deve dirsi che all'interno del lotto oggetto di vendita, è presente ulteriore immobile ubicato al centro di Vizzini, porzione della più ampia casa originaria del Verga. Tale porzione è identificata al Fgl 80 part.lla 286 sub 1-3-5-6; tale porzione è certamente antecedente al 1942 e quindi comunque legittima.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE 27

#### 4 Valore di stima da porre a base d'asta

Deve premettersi che nella valutazione dell' Ing. Parasiliti, tutti gli immobili facenti parte del lotto L9, vengono valutati complessivamente € 2.615.000

In detta valutazione, i fabbricati vengono valutati complessivamente € 500.000, *considerando la presenza all'interno dell'azienda di stalle, tettoie e depositi non censiti, non che il valore storico della parte residenziale, che è appartenente a Giovanni Verga,*

In tale importo è quindi compreso il valore dei fabbricati in Vizzini, Salita Verga al fgl 80 part.IIa 286 sub 1-3-5-6. Come detto in precedenza, tali immobili non sono perfettamente identificabili, nonché sono porzioni di un fabbricato più ampio, quasi interamente demolito e non accessibile.

Si suggerisce per quanto sopra indicato, la vendita dell'intero lotto L9 ad eccezione quindi di tali immobili, che incidono nella stima (viste le condizioni) non più di € 100.000.

In questo caso, il valore di vendita si ridurrebbe ad **€ 2.515.000**

#### 5 Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dai liquidatori giudiziari per il lotto L.9 nell'istanza di nomina del 30.08.2022 , si rassegnà la presente relazione.

Catania 23.10.2025

il Tecnico

Ing. Alessandro Paternò Raddusa



Sono di seguito allegati:

Documentazione catastale (Mappe, Visura e planimetria fabbricati) (allegato n. 1)

Accesso agli atti comune di Vizzini (allegato n. 2)

Attestazione urbanistica Comune di Vizzini (allegato n. 3)

Tavola IGM con aerofoto annoa 1966 (allegato n. 4)