

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.  
DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE n. 12/2023 Reg. Gen. Esec. Imm.**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Con decreto del 03.09.2024, notificato il 05.09.2024, l'Ill.mo G.E.

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

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

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

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

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

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

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni

che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo

strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia**

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

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, DPR n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già



corrisposte o da corrispondere;

- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno



*inopponibili all'acquirente;*

o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso**

**civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche

se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

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

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la



composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni**



caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

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

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di



valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

\*\*\*\*\*

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al procuratore del debitore e al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per i giorni 21.01.2025 e 01.02.2025.

In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava ai presenti il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto degli stessi, veniva compiuta una accurata perizia dei fondi agricoli oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici.

**(Cfr. All. A: verbali di sopralluogo)**

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia

di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (CT) al fine di reperire degli aggiornati Certificati di Destinazione Urbanistica.

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

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

### **DATI DESCRITTIVI**

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

- ▶ *"Apezzamenti di terreno siti nel Comune di Paternò, località denominata Contrada "Leone" o Contrada "Serra", a cui si accede dalla Strada Provinciale 1371, con annessi due fabbricati rurali, identificati al Catasto Terreni, foglio 57, particelle: 15 - 41 - 94 - 95 - 96, nonché al foglio 58, particelle: 29 - 227 - 228 - 229 - 230 - 28 (fabbricato rurale) - 30 (fabbricato rurale)".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 2** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

#### **1) LOTTO 1**

**TERRENO AGRICOLO SITO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT), CONTRADA "GIOENI o DONNA BRANCA", censito al N.C.T. al foglio 57, particelle 15, 41, 94, 95, 96.**

Trattasi di un tratto di terreno agricolo esteso **Ha 07.14.17** catastali,

ubicato in territorio di Paternò, contrada "Gioeni o Donna Branca", distante circa km 2 dal perimetro urbano del suddetto Comune.

Coordinate GPS: 37°34'13.84"N 14°52'40.81"E

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

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

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito	
							dom	agr
57	15		Agrumeto	3	00 62 02	G1	€164,00	€57,66
57	41		Agrumeto	2	03 22 17		€ 1580,68	€ 465,88
57	94		Agrumeto	2	01 40 60		€ 689,83	€ 203,32
57	95	AA	Semin. irrig.	2	00 09 16		€ 11,83	€ 4,73
		AB	Uliveto	1	00 01 28		€ 1,22	€ 0,73
		AC	Agrumeto	2	01 53 19		€ 751,60	€ 221,52
57	96		Agrumeto	3	00 25 75	G1	€ 68,09	€ 23,94

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

Si evidenzia che alcune delle qualità sopra espresse dal catasto non rispondono allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo interamente coltivato ad agrumeto.

Il lotto confina nel suo insieme a Nord con le p.lle 154, 67, 251, 212, 257, 258, 471, 296, 295, ad Est con le p.lle 419 e 363, a Sud con le p.lle 25, 57, 72, 21, ad Ovest con le p.lle 167 e 163, salvi più esatti e migliori confini.



**N.B.:** lo scrivente, dopo aver eseguito una attenta disamina degli atti di causa e dopo aver personalmente individuato sui luoghi i terreni indicati in atto di pignoramento al foglio 57, ai fini della vendita, ritiene utile che gli stessi costituiscano un unico lotto poiché pertinenziali e strettamente complementari tra loro.

Infatti, una ipotesi di frazionamento comporterebbe uno smembramento degli impianti tecnologici e degli investimenti fissi con notevole riduzione del valore dell'azienda che, allo stato attuale, costituisce un complesso produttivo funzionale ed omogeneo.

#### 1.2 DATI DESCRITTIVI

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

La proprietà di cui si tratta estesa complessivi **Ha 07.14.17** catastali, presenta configurazione geometrica irregolarmente rettangolare con giacitura pressoché pianeggiante.

La natura del suolo, tipica della zona, è di origine alluvionale con terreni tendenzialmente sabbiosi e calcarei. Ci troviamo infatti nell'areale ove, i terreni vulcanici (posti più a Nord) lasciano spazio ai terreni di origine alluvionale che costituiscono le aree marginali e collinari dell'area Nord della Piana di Catania e del bacino imbrifero del vicino fiume Simeto, in quest'area non molto profondi ma discretamente fertili.

All'interno del fondo è presente un vecchio fabbricato rurale collabente, privo di copertura.

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi,

dell'ulivo e delle piante da frutto. La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

L'accesso al fondo, perimetralmente recintato, avviene attraverso un ingresso principale posto su una diramazione della S.P. 139 da cui si diparte una stradella poderale interna che divide la porzione Sud dell'azienda in due ampi appezzamenti agrumetati. Sul lato sinistro dell'azienda sono presenti piante di mandarino della varietà "Tardivo di Ciaculli" mentre sul lato destro si trovano piante d'arancio della cultivar "Valencia", tutte impiantate su arancio amaro e di età variabile tra 35-40 anni.

Sulla porzione Nord del fondo si trovano delle piante d'agrumi di circa 5 anni di età rappresentate da mandarini "Tardivi di Ciaculli", clementine "Nova" e arancio "Tarocco Lempro", tutte messe a dimora con un sesto di ml 4,5 x 3 ed occupano anche la piccola porzione di fondo separata dalla strada "Gioeni" (particella 15).

Tra le vecchie piante di "Valencia" e quelle di "Ciaculli" sono state impiantate delle piante di "mandarino tardivo di Ciaculli" con la tecnica del "rinfittimento", consistente nella messa a dimora di giovani piante tra le piante adulte e dunque con un sesto d'impianto pari a ml 5 x 2.5 a rettangolo.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla "Sorgente Monafria" il cui canale di adduzione attraversa ed in parte costeggia l'azienda. L'acqua proveniente dalla sorgente viene accumulata in una vasca in cemento

armato in prossimità della quale si trova un casotto in cemento al cui interno si trova una pompa elettrica con il relativo quadro di comando.

La distribuzione dell'acqua avviene mediante un impianto di irrigazione costituito da tubi in polietilene da 32 mm in cui sono stati montati degli irrigatori a farfalla (agrumeto adulto) e dei gocciolatoi (piante giovani).

Lo stato vegeto-produttivo dei giovani impianti, realizzati in epoca recente dalla ditta affittuaria, può definirsi ottimale mentre le piante vecchie, malgrado la considerevole età e le problematiche legate al virus della "Tristeza", si trovano tuttora in discrete condizioni, anche se sono state soggette a dei consistenti interventi di potatura che ne hanno ridotto la chioma, al fine di riequilibrare le piante che si trovano nella fase finale del loro ciclo produttivo.

I consistenti interventi di potatura e di recupero delle vecchie piante, la realizzazione dei nuovi impianti di agrumi, il rifacimento di gran parte della recinzione e dei muri perimetrali, sono il risultato di notevoli investimenti realizzati negli ultimi anni, probabilmente dalla ditta affittuaria, che hanno considerevolmente migliorato l'azienda aumentandone il valore e l'appetibilità commerciale.

**(Cfr. All. 1/B: LOTTO 1 - figure esplicative FO L1 1-22)**

### **1.3 PROVENIENZA**

Le particelle di terreno costituenti il LOTTO 1 di cui si tratta, sono pervenute all'azienda per riunione di usufrutto in seguito alla morte della Sig.ra L.F. fu P., deceduta il 27.06.1949, ed originariamente in ditta con la Sig. P.A.A. fu A. deceduto in data 20.02.1941 giusta den. n. 149 vol. 117 e allo stesso "O.C.P".

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di beni pervenuti all'ente debitore in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire il relativo atto di donazione che si allega in copia alla presente.

**(Cfr. All. 1/C: LOTTO 1 - copia atto di provenienza)**

#### **1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 21.01.2025, il fondo risultava locato dall'Ente debitore alla

S.r.l." in virtù della "cessione parziale di contratto di affitto di fondo rustico" tra il Sig. G.P. (cedente o affittuario) e la suddetta società (cessionaria), decorrente dal 27.01.2010 con scadenza il 26.01.2025, oggi tacitamente rinnovato per un uguale periodo di tempo e dunque con scadenza al 26.01.2040, con relativo canone annuo pari ad Euro 6.000,00, riservandosi l'attuale cessionaria il diritto di prelazione in caso di vendita del fondo affittato.

**(Cfr. All. 1/D: LOTTO 1 - cessione parziale contratto d'affitto di fondo rustico)**

#### **1.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

A seguito dell'istanza (n. 025/2025 - prot. 0002711) avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò (CT), il sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle costituenti il lotto in oggetto.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 12.02.2025 dal Responsabile del V Settore, visto il P.R.G. approvato con D. Dir. N. 483 del 05.05.2003 dall'Assessorato Territorio ed Ambiente e successiva delibera di C.C. di presa d'atto n.6 del 13.01.2005, visto il D. Dir. del 28 Luglio 2014 dell'Assessorato Territorio e Ambiente, di approvazione di

variante al piano regolatore generale del Comune di Paternò, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 37 del 05.09.2014, visto il Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, adottato con D.A. n. 53/GAB, dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 13.04.2023, "Rettifica tavole del Piano Paesaggistico degli Ambienti 8, 11, 12, 14, 16, 17, ricadenti nella provincia di Catania", si deduce che le superfici di terreno in esame ricadono in zona "**ZE1 (zona agricolo-produttiva art.17 N.T.A.)**", zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle suddette N.T.A.

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

#### **1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sul lotto in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 38956/9673 del 02.07.2010, IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.06.2010, numero di repertorio 30742/14949, Notaio Saporita Paolo con sede in Giarre (CT), a favore di "CREDITO SICILIANO S.p.A." con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto in Palermo, Via Siracusa n. 1/E), e contro sede in Acireale (CT); capitale € 530.000,00, totale € 1.060.000,00, durata anni 15. Gravante su terreni in Paternò (CT) al foglio 57: particelle 15, 41, 94, 95, 96; foglio 58: particelle 227, 228, 229, 230, 28, 29, 30.
- 2) **TRASCRIZIONE NN. 2236/1754 del 18.01.2023** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 19.12.2022; numero di repertorio 15401 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte

d'Appello di Catania con sede in Catania, a favore di "ORTLES 21 S.r.l." con sede in Milano (richiedente: Studio Legale Torrisi, Largo Aquileia n.9, Catania) e contro " " con sede in Acireale (CT), gravante su terreni in Paternò (CT) al foglio 57: particelle 15, 41, 94, 95, 96; foglio 58: particelle 227, 228, 229, 230, 28, 29, 30.

(Cfr. All. 1/F: ispezioni ipotecarie aggiornate)

\*\*\*\*\*

## 2) LOTTO 2

**TERRENO AGRICOLO SITO IN TENERE DI PATERNO' (CT), CONTRADA "LEONE", censito al N.C.T. al fg 58, p.lle 29, 227, 228, 229, 230, 28 (f.r.) 30 (f.r.).**

Trattasi di un tratto di terreno agricolo esteso complessivamente circa **Ha 08.56.30** catastali ubicato in territorio di Paternò, contrada "Leone", distante circa km 3 dal perimetro urbano del suddetto comune.

Percorrendo la S.P. 137/I in direzione Schettino, l'accesso al fondo avviene tramite il cancello posto sul lato destro della strada ad una distanza di circa m. 600 dal sottopassaggio della ferrovia ove la S.P. 137/I incrocia la circonvallazione Sud di Paternò.

Coordinate GPS: 37°34'14.53"N 14°52'56.79"E

### 2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Le particelle di terreno costituenti il lotto in oggetto risultano così censite al N.C.T. del Comune di Paternò:



Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom	agr
58	28		Fabb. diruto		00 10 25			
58	29	AA AB AC	Seminativo Uliveto Agrumeto	3 1 2	00 23 70 00 31 06 00 04 84		€ 9,79 € 29,68 € 23,75	€ 2,45 € 17,65 € 7,00
58	30	AA AB	Agrumeto Fabb. rurale	2	00 00 54 00 17 01		€ 2,65	€ 0,78
58	227		Agrumeto	3	00 52 30	F1	€ 141,27	€ 48,62
58	228	AA AB	Agrumeto Pascolo Arb.	2	00 00 07 00 05 93		€ 0,34 € 1,07	€ 0,10 € 0,31
58	229	AA AB	Semin Arb. Uliveto	3 1	00 19 05 00 04 31		€ 10,33 € 4,12	€ 2,95 € 2,45
58	230	AA AB AC	Semin Irrig Uliveto Agrumeto	3 1 2	03 00 48 00 86 73 03 27 29		€ 279,33 € 82,87 € 1605,80	€ 124,15 € 49,27 € 473,29

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

Confinante nel suo insieme a Nord con la p.lle 130-13-12-158-495-21, a Est con le p.lle 37-145-148, a Sud con la Strada Provinciale 137/I, ad Ovest con le p.lle 360-134, salvi più esatti e migliori confini.

**N.B.:** lo scrivente, dopo aver eseguito una attenta disamina degli atti di causa e dopo aver personalmente individuato sui luoghi i terreni ed i fabbricati indicati in atto di pignoramento al foglio 58, ai fini della vendita, ritiene utile che gli stessi costituiscano un unico lotto poiché pertinenti e strettamente complementari tra loro.

Infatti, una ipotesi di frazionamento comporterebbe uno smembramento

degli investimenti fissi con notevole riduzione del valore dell'azienda.

## 2.2 DATI DESCRITTIVI

Il territorio su cui ricade il fondo in esame è principalmente caratterizzato da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di agrumeti e piccoli seminativi irrigui.

Il terreno di cui si tratta, esteso complessivamente circa **Ha 08.56.30** catastali, presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura prevalentemente pianeggiante e con la presenza di terrazzamenti realizzati con muretti a secco nella parte più declive.

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

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi, dell'ulivo e del ficodindia.

La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

Il lotto, in parte recintato con rete metallica legata a paletti in ferro, è dotato di stradelle carrabili interne a fondo naturale tali da consentire il movimento di piccoli mezzi agricoli per le lavorazioni del terreno e per le raccolte.

Attualmente il terreno, nella parte Sud della stradella poderale, risulta essere coltivato ad agrumeto con un sesto regolare di m 5x5 circa, con

circa n. 1.500 piante di "Tarocco Comune" di età variabile dai 35 ai 40 anni in pessime condizioni vegeto-produttive; nella restante parte sono presenti dei terrazzamenti destinati a seminativo irriguo ed aree rocciose in cui si trovano alcune piante di ficodindia.

Lungo i confini sono presenti, in ordine sparso, circa n.5 piante d'ulivo della varietà "Nocellara Etnea" di circa 60 anni di età; altre 15 piante d'ulivo sono state irrimediabilmente danneggiate da un incendio occorso alcuni anni orsono.

L'approvvigionamento idrico avviene con acqua di sorgente con relativo sistema irriguo realizzato con impianto di irrigazione ad aspersione localizzata.

**(Cfr. All. 2/C: LOTTO 2 - figure esplicative FO L2 49-63)**

All'interno del fondo sono presenti due antichi fabbricati rurali: il primo, indicato in Catasto con la particella 28 (sup. lorda ca. mq 30) è praticamente diruto mentre il secondo, indicato dalla particella 30 (sup. lorda complessiva ca. mq 558), risalente presumibilmente intorno ai primi anni del '900, è costituito da un unico grande corpo suddiviso in più unità abitative.

L'unità indicata come "Porzione A", avente superficie lorda complessiva rilevata di circa mq 153 e superficie netta di circa mq 126 - h 2.85m, è così suddivisa:

- ingresso - cucina .....(mq 14);
- vano .....(mq 52);
- letto .....(mq 18);
- disimpegno .....(mq 4);



- bagno .....(mq 10);
- ripostiglio .....(mq 28).

**(Cfr. All. 2/B1: elaborato planimetrico CTU)**

**(Cfr. All. 2/C: LOTTO 2 - figure esplicative FO L2 6-14)**

L'unità identificata come "Porzione B", avente superficie lorda complessiva rilevata al Piano Terra di circa mq 112 e superficie netta di circa mq 78 (h 2.85m), è così suddivisa:

Piano Terra:

- ingresso - soggiorno .....(mq 49);
- cucina.....(mq 19);
- disimpegno.....(mq 3);
- sottoscala.....(mq 1);
- bagno.....(mq 6).

Piano Primo (sup. lorda ca. mq 110; sup. netta ca. mq 68):

- vano "1" .....(mq 9);
- soppalco vano "1" .....(mq 19);
- vano "2" .....(mq 14);
- soppalco vano "2" .....(mq 13);
- letto "1" .....(mq 12);
- letto "2" .....(mq 13);
- disimp. "1" .....(mq 3);
- disimp. "2" .....(mq 4);
- bagno "1" .....(mq 3);
- bagno "2" .....(mq 3);
- bagno "3" .....(mq 2);



- bagno "4" .....(mq 4).

Completano l'immobile un panoramico terrazzo esteso circa mq 28 ed un ballatoio di circa mq 7.

**(Cfr. All. 2/B2: elaborato planimetrico CTU)**

**(Cfr. All. 2/C: LOTTO 2 - figure esplicative FO L2 15-35)**

L'unità identificata come "Porzione C" (sup. lorda ca. mq 97; sup. netta ca. mq 69 - h 2.85m) è così composta:

- ingresso - cucina .....(mq 32);
- vano "1" .....(mq 19);
- vano "2" .....(mq 18);

• **(Cfr. All. 2/B3: elaborato planimetrico CTU)**

• **(Cfr. All. 2/C: LOTTO 2 - figure esplicative FO L2 36-41)**

L'unità identificata come "Porzione D" (sup. lorda ca. mq 86; sup. netta ca. mq 71 - h 2.85m) è così suddivisa:

- ingresso - cucina .....(mq 33);
- disimpegno .....(mq 5);
- letto "1" .....(mq 17);
- letto "2" .....(mq 6);
- letto "3" .....(mq 6);
- bagno .....(mq 4);

**(Cfr. All. 2/B4: elaborato planimetrico CTU)**

**(Cfr. All. 2/C: LOTTO 2 - figure esplicative FO L2 42-48)**

### 2.3 PROVENIENZA

Le particelle di terreno costituenti il LOTTO 2 di cui si tratta, sono pervenute all'Ente debitore "....." per riunione di usufrutto in morte della Sig.ra L.F. fu P. deceduta il 27.06.1949 ed



originariamente in ditta al Sig. P.A.A. fu A. deceduto in data 20.02.1941 giusta den. N. 149 vol. 117 e allo stesso O.C.P.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di beni pervenuti all'Ente debitore in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire il relativo atto di donazione che si allega in copia alla presente.

**(Cfr. All. 2/D: LOTTO 2 - copia atto di provenienza)**

#### **2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 21.01.2025 e 01.02.2025, il fondo risultava locato dall'Ente debitore al Sig. G.P. in virtù della "contratto di affitto di fondo rustico" decorrente dal 27.01.2010 con scadenza il 26.01.2025, oggi tacitamente rinnovato per un uguale periodo di tempo e dunque con scadenza al 26.01.2040, con relativo canone annuo pari ad Euro 7.475,70, riservandosi l'attuale affittuario il diritto di prelazione in caso di vendita del fondo affittato.

**(Cfr. All. 2/E: LOTTO 2 - copia contratto d'affitto di fondo rustico)**

#### **2.5 REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

A seguito dell'istanza (n. 026/2025 - prot. 0002711) avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò (CT), il sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle costituenti il lotto in esame.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 12.02.2025 dal Responsabile del V Settore, visto il P.R.G. approvato con D. Dir. n. 483 del 05.05.2003 dall'Assessorato Territorio ed Ambiente e successiva delibera di C.C. di presa d'atto n.6 del 13.01.2005, visto il D. Dir. del 28.07.2014 dell'Assessorato Territorio e Ambiente, di approvazione di

variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 37 del 05.09.2014, visto il Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, adottato con D.A. n. 53/GAB, dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 13.04.2023, "Rettifica tavole del Piano Paesaggistico degli Ambienti 8, 11, 12, 14, 16, 17, ricadenti nella provincia di Catania", si deduce che le superfici di terreno in esame distinte dalle particelle 28, 29, 30, 227, 228 e 229 ricadono in zona **"ZEI1 (zona agricolo-produttiva art. 17 N.T.A.)"**, zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.; la sola particella 230 ricade in maggior parte in zona **"ZEI1 (zona agricolo-produttiva art. 1 N.T.A.)"**, e in minor parte in zona **"ZST - Mercato Prodotti Tipici (zone per servizi tecnologici ed ambientali art. 64 N.T.A.)"**, zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.

Si precisa che dette particelle ricadono all'interno di un'area di **"interesse archeologico"**, ai sensi della legge 08.08.1985, n.431, giusta comunicazione n.2442/111 del 17.08.1994 della Soprintendenza ai Beni Archeologici, nonché all'interno dell'area di **"riserva idrica"** definita ai sensi del D.A. 1460/1983;

Sulla tav. 8.4 del vigente P.R.G., all'interno delle particelle 230 e 30 risulta censito un fabbricato, individuato tra le "Masserie, Ville e Mulini" esistenti in zona agricola meritevoli di conservazione e recupero, queste sono da intendersi come **"emergenze architettoniche ed ambientali"** e considerate come zone **"A"** puntuali (**art. 28 N.T.A.**), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.

- Le particelle 230, 227 e 30, sono interessate dalla fascia di rispetto stradale definita dal D.L. 30.04.1992 N.285 e successive variazioni (Nuovo Codice della strada);
- la particella 230 è interessata dalla fascia di rispetto ferroviario definita dal D.P.R. 11.07.1980 n.753;
- le particelle 230 e 227, sono interessate dalla fascia di rispetto di cui all'art. 28 delle N.T.A. – masserie, ville e mulini.

Sulla tavola 19.5 "Componenti del Paesaggio" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, all'interno della particella 30, risulta individuato un fabbricato rurale denominato "Villa Pennisi", classificato con la tipologia "architettura residenziale" e censito all'interno della "Componente Beni Isolati" (art. 17 delle N.T.A.)

**(Cfr. All. 2/F: Certificato di destinazione urbanistica)**

In ordine all'antico fabbricato insistente sul lotto, edificato in epoca antecedente all'anno 1967 in territorio extraurbano, non è richiesta la concessione edilizia introdotta con la Legge 765/67. Inoltre, l'immobile in esame, per tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di autorizzazioni per l'esecuzione di opere edili.

Si rende comunque necessario il passaggio di detto immobile, oggi censito al catasto terreni e in atto suddiviso in n. 4 unità abitative, al catasto fabbricati con una presunta spesa pari ad Euro 5.000,00, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

## 2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ISCRIZIONE NN. 38956/9673 del 02.07.2010, IPOTECA**

VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.06.2010; numero di repertorio 30742/14949, Notaio Saporita Paolo con sede in Giarre (CT) a favore di "CREDITO SICILIANO S.p.A." con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto in Palermo, Via Siracusa n. 1/E) e contro [redacted] con sede in Acireale (CT); capitale € 530.000,00; totale € 1.060.000,00; durata anni 15, gravante su terreni in Paternò (CT) al foglio 57: particelle 15, 41, 94, 95, 96; foglio 58: particelle 227, 228, 229, 230, 28, 29, 30.

2) **TRASCRIZIONE NN. 2236/1754 del 18.01.2023** nascente da

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.12.2022; numero di repertorio 15401 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania con sede in Catania, a favore di "ORTLES 21 S.r.l." con sede in Milano (richiedente: Studio Legale Torrisi, Largo Aquileia n.9, Catania) e contro [redacted] con sede in Acireale (CT), gravante su terreni in Paternò (CT) al foglio 57: particelle 15, 41, 94, 95, 96; foglio 58: particelle 227, 228, 229, 230, 28, 29, 30.

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



### 3. STIMA

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

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

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

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

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2024), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

**3.1. LOTTO 1**

**TERRENO AGRICOLO UBICATO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT),  
CONTRADA "GIOENI o DONNA BRANCA" esteso Ha 07.14.17.**

(N.C.T. Paternò: foglio 57, particelle 15, 41, 94, 95, 96)

Sulla base degli accertamenti condotti in loco è emerso che i prezzi di mercato, per terreni agricoli con caratteristiche affini a quello oggetto della odierna valutazione, presentano valori oscillanti tra €/Ha 30.000,00 ed €/Ha 40.000,00.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), considerate le citate ottime caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame un valor medio pari ad €/Ha 35.000,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 sarà pari a complessivi Euro 249.959.50, come da seguente esposizione:

**V Lotto 1 = €/Ha 35.000,00 x Ha 07.14.17 = € 249.959,50**

In ossequio al punto "L" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Considerato quanto sopra esposto, il valore finale viene quindi indicato in **Euro 212.000,00** in cifra tonda, come da seguente calcolo:

**Valore Mercato Corretto = VMx0.85 \_ VMC = 249.959,50 x 0,85 = € 212.465,57**

\*\*\*\*\*

### 3.2. LOTTO 2

**TERRENO AGRICOLO SITO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT),  
CONTRADA "LEONE" esteso Ha 08.56.30.**

(N.C.T. Paternò: foglio 58; p.lle 29, 227, 228, 229, 230, 28 (f.r.) 30 (f.r.)

Sulla base delle analisi di mercato eseguite in zona è stato appurato che i prezzi per fondi agricoli, destinati ad agrumeti frammisti a seminativi irrigui, spuntano valori variabili tra €/Ha 15.000,00 ed €/Ha 35.000,00 e tra €/mq 400,00 ed €/Ha 600,00 per i fabbricati rurali con caratteristiche abitative.

Considerata la modalità di vendita del bene (**asta giudiziaria**), tendendo conto dello scadente stato colturale, si è ritenuto congruo attribuire al fondo in esame un valore unitario a corpo pari ad €/Ha 20.000,00 ed un valore unitario, a corpo, pari ad €/mq 400,00 al fabbricato rurale.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 sarà pari a complessivi **Euro 394.460,00**, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ terreno = €/Ha 20.000,00 \times Ha 08,56,30 = € 171.260,00}$$

$$\mathbf{V \ Fabb. Rur. = €/mq 400,00 \times mq 558 = € 223.200,00}$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica (Cfr. paragrafo 2.5), per cui si avrà:

$$\mathbf{V \ Lotto 2: € 394.460,00 - spese regolarizzazione urb. € 5.000,00 = € 389.460,00}$$

In ossequio al punto "L" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il

20% del valore stimato", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 312.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

**Valore Mercato Corretto = VMx0,80 \_ VMC = 389.460,00 x 0,80 = € 311.568,00**

\*\*\*\*\*

#### 4) PROSPETTO RIASSUNTIVO

**LOTTO 1:** (pag. 9) Terreno agricolo coltivato ad agrumeto sito in tenere di Paternò (CT), contrada "Gioeni o Donna Branca", esteso complessivi Ha 07.14.17 catastali; iscritto al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 57, particelle 15, 41, 94, 95, 96:

- **EURO 212.000,00**

**LOTTO 2:** (pag. 16) Terreno agricolo coltivato ad agrumeto e seminativo irriguo sito in tenere di Paternò (CT), contrada "Leone", esteso complessivi Ha 08.56.30 catastali, oltre a fabbricato rurale suddiviso in n.4 unità abitative (sup. tot. ca. mq 558); censito al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 58, particelle 29, 227, 228, 229, 230, 28 (fr), 30 (fr):

- **EURO 312.000,00**

\*\*\*\*\*

**Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 524.000,00**

\*\*\*\*\*



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

Catania, 27 Marzo 2025

Con osservanza  
l'esperto  
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- A)** Verbali di sopralluogo.
- 1) LOTTO 1:**
- 1/a: documentazione catastale;
  - 1/b: figure esplicative FO L1 1-22;
  - 1/c: copia contratto d'affitto;
  - 1/d: copia atto di provenienza;
  - 1/e: Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - 1/f: ispezioni ipotecarie aggiornate.
- 2) LOTTO 2:**
- 2/a: documentazione catastale;
  - 2/b: elaborati planimetrici CTU;
  - 2/c: figure esplicative FO L2 1-63;
  - 2/d: copia atto di provenienza;
  - 2/e: copia contratto d'affitto;
  - 2/f: certificato di Destinazione Urbanistica;
  - 2/g: ispezioni ipotecarie aggiornate.
- 3)** Generalità del debitore esecutato.
- 4)** Istanza di liquidazione CTU.

- **File separato: prove invio relazione alle parti**

