

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.

ONORARIO AVV. VENERA FAZIO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA

IMMOBILIARE n° 1450/2017 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con decreto del 11.02.2020, notificato il 17.02.2020, l'Ill.mo G.E. Onorario Avv. Venera Fazio 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**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni



presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k) 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;
- l) 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 trovano, 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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;

n) 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;

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

p) 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;

q) 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al debitore e al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative



all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per i giorni 25.06.2020 e seguente 02.07.2020.

In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava al debitore il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dello stesso, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(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 gli Uffici Tecnici dei Comuni di Adrano, Paternò e Santa Maria di Licodia, al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili in esame nonché al fine di reperire degli aggiornati Certificati di Destinazione Urbanistica.

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

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

DATI DESCRITTIVI

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

- 1)** *"Appartamento in Paternò, via Catania, 232, piano terzo, composto da 4,5 vani; in Catasto al foglio 74, particella 867 subalterno 7, categoria A/2;*



2) Appartamento in Paternò, contrada Poggio Rosso, piano terra; in Catasto al foglio 99, particella 1077, categoria A/3;

3) Deposito in Paternò, contrada Poggio Rosso, piano terra, esteso mq. 63; in Catasto al foglio 99, particella 1078, categoria C/2;

4) Deposito in Paternò, contrada Poggio Rosso, piano terra, esteso mq. 13; in Catasto al foglio 99, particella 1079, categoria C/2;

5) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 2.445; in Catasto al foglio 99, particella 1006;

6) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 1.044; in Catasto al foglio 99, particella 1008;

7) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 30; in Catasto al foglio 99, particella 1011;

8) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 51.565; in Catasto al foglio 99, particella 1080;

9) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 19.980; in Catasto al foglio 99, particella 146;

10) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 5.388; in Catasto al foglio 99, particella 148;

11) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 24.310; in Catasto al foglio 99, particella 208;

12) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq. 29.411; in Catasto al foglio 99, particella 224;



13) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq.

33.363; in Catasto al foglio 99, particella 779;

14) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq.

1.567; in Catasto al foglio 99, particella 838;

15) Fabbricato in Santa Maria di Licodia, contrada

Luppino, piano terra; in Catasto al foglio 17,

particella 540;

16) Fondo rustico in territorio di Santa Maria di

Licodia, esteso mq. 59.281; in Catasto al foglio 17,

particella 539;

17) Fondo rustico in territorio di Paternò, esteso mq.

51; in Catasto al foglio 99, particella 598".

N.B.: Si specifica che è stato riscontrato un refuso al punto 1 dell'atto di pignoramento in cui si erroneamente si riferisce di un appartamento sito in Paternò in Via Catania 232. Trattasi invero dell'appartamento sito in Adrano, in Via Catania n. 214. I dati catastali riportati nel suddetto pignoramento risultano comunque corretti.

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 3** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

1) LOTTO 1

Costituito dal bene indicato al punto "1" dell'atto di pignoramento

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, UBICATO IN ADRANO (CT),

VIA CATANIA n. 214, PIANO TERZO.

Trattasi di un appartamento sito in zona semicentrale dell'abitato di



Adrano (CT) in Via Catania n. 214, al piano terzo di un condominio edificato intorno ai primi anni '80.

Detto tratto della Via Catania, trafficata arteria viaria, è posto in una zona residenziale densamente abitata altresì caratterizzata dalla presenza di qualsivoglia servizio essenziale.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'abitazione è così censita al N.C.E.U. del Comune di Adrano:

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
74	867	7	A/2	3	4,5 vani	Tot.: 114 m ² Tot. escl. aree scop.: 106 m ²	€ 278,89

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

Si evidenzia che la planimetria catastale non risulta reperibile presso l'Agenzia del Territorio.

Da quanto appreso dai locatari dell'immobile e da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, in epoca recente l'appartamento è stato oggetto di un radicale intervento di redistribuzione degli ambienti interni che comunque non altera la superficie lorda complessiva dell'immobile.

Pertanto lo scrivente, mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, ha provveduto alla realizzazione di una fedele planimetria esplicativa dello stato dei luoghi.

(Cfr. All.1/B: elaborato planimetrico CTU)

L'immobile confina nel suo insieme a Nord con area libera su Via Catania, ad Est con edificio in aderenza, a Sud con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato, ad Ovest con area libera su Piazza Aurelios, salvi più esatti e migliori confini.



1.2 DATI DESCRITTIVI

L'appartamento, avente superficie lorda complessiva rilevata di circa mq 114 e superficie netta pari a mq 90 circa (h= m 3,00), è costituito da n. 5 vani, così distinti:

- ingresso.....(mq 3);
- soggiorno.....(mq 24);
- camera da letto "1".....(mq 17);
- ripostiglio camera da letto "1".....(mq 3);
- camera da letto "2".....(mq 6);
- camera da letto "3".....(mq 8);
- cucina.....(mq 15);
- W.C.....(mq 7);
- lavanderia.....(mq 7).

Completano l'abitazione due ballatoi con affacci su Via Catania (ca. mq 13) e sulla Piazza Aurelios (ca. mq 10).

RIFINITURE

L'immobile risulta interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato color bianco; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni, completi di vetrocamera, sono stati realizzati in alluminio anodizzato color nero con avvolgibili in PVC, le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 1/C: figure esplicative FO-L1 1-24)

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è



fornito d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.

Il condominio non è provvisto di ascensore.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e delle parti condominiali possono definirsi discrete.

1.3 PROVENIENZA

L'appartamento in esame (N.C.E.U. Comune di Adrano, fg. 74, part. 867, sub 7) è pervenuto al debitore esecutato Sig. L.G., [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1 bene personale), in virtù di decreto di trasferimento di immobili ai rogiti del Notaio Giuseppa Geraci del 18.07.2005 n. 27485/9667 di rep. trascritto il 25.07.2005 ai nn. 50747/27438 da potere della Sig.ra D.S.V. [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale, cui pervenne in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Politti da Adrano in data 04.03.1987, trascritta il 17.03.1987 ai nn. 10621/8227.

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 25.06.2020, l'immobile risultava abitato a titolo gratuito da familiari del debitore.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto è stato edificato in assenza di Licenza Edilizia e pertanto è stata presentata al Comune di Adrano regolare domanda di Concessione in Sanatoria in data 30.09.1986, prot. n. 14822.



1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 58290/13866 del 02.11.2009**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Paolo Pennisi in data 30.10.2009 n. 12711/3560 di rep., a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Ragusa (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Ragusa Viale Europa n. 65) e contro il debitore Sig. L.G. [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca), proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - debitore non datore d'ipoteca: "[REDACTED] [REDACTED] - capitale euro 135.000,00 - ipoteca euro 90.000,00 - durata anni 15;
- **ISCRIZIONE NN. 17263/1151 del 26.03.2013**, nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del 28.03.2012 n. 2638/2012 emesso dal Tribunale di Bologna a favore di "UNIPOL ASSICURAZIONI S.p.A." con sede in Bologna, e contro il debitore Sig. L.G. [REDACTED] (proprietà per 1/1 del bene al fg. 74, p.lla 867, sub 7);
- **ISCRIZIONE NN. 50136/4855 del 29.12.2014**, nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del 05.11.2014 n. 4912 emesso dal Tribunale di Catania a favore di "UNICREDIT S.p.A." con sede in Roma, domicilio ipotecario in Roma Via Sacchi 16, e contro il debitore Sig. L.G. [REDACTED]



██████████ (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) sopra l'immobile in esame al fg. 74, p.lla 867, sub 7;

➤ **ISCRIZIONE NN. 37052/4210 del 09.10.2015**, nascente da **ipoteca giudiziale** a garanzia di decreto ingiuntivo del 20.07.2015 n. 2568/2015 emesso dal Tribunale di Catania a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Ragusa, e contro il debitore Sig. L.G. ██████████ (proprietà per 1/1 del bene censito al fg. 74, p.lla 867, sub 7);

➤ **TRASCRIZIONE NN. 1745/1432 del 15.01.2018**, nascente da **verbale di pignoramento immobili** notificato dal Tribunale di Catania in data 27.11.2017 rep. n. 13055, a favore di "FINO 1 SECURITISATION S.r.l." con sede in Milano, e contro il debitore Sig. L.G. ██████████ (proprietà per 1/1) sopra il bene in oggetto.

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

2) **LOTTO 2**

Costituito dai beni indicati ai punti "2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-17" dell'atto di pignoramento.

FONDO AGRICOLO UBICATO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT), CONTRADA "POGGIO ROSSO".

Trattasi di una azienda agricola avente superficie catastale complessiva pari ad **Ha 16.91.50** circa, ubicata in agro di Paternò (CT) in contrada "Poggio Rosso", distante circa Km 15 dal centro abitato del suddetto



Comune ed agevolmente raggiungibile percorrendo la S.P. 24 "Ponte Barca-Gerbini" (**Coordinate GPS: 37°29'59.05E**).

2.1. DATI CATASTALI E COERENZE

Il compendio, costituito da due estesi spezzoni di terreno agricolo pressoché adiacenti e da n.3 piccoli fabbricati, risulta così censito al N.C.T. ed al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

Il terreno:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom agr	
99	1006		Frutt. irrig.	U	00 24 45		€ 37,88	€ 12,63
99	1008	AA	Semin. irrig.	2	00 04 99		€ 6,44	€ 2,58
		AB	Agrumeto	3	00 05 45		€ 15,48	€ 5,07
99	1011		Agrumeto	3	00 00 30		€ 0,79	€ 0,28
99	1080	AA	Agrumeto	3	03 65 65	G1	€ 966,87	€ 339,92
		AB	Frutt. irrig	U	01 50 00	G1	€ 232,41	€ 77,47
99	146	AA	Uliveto	2	00 01 71	C1	€ 0,09	€ 0,71
		AB	Agrumeto	3	01 98 09	C1	€ 306,91	€ 184,15
99	148	AA	Semin. irrig	2	00 04 41	G1	€ 4,83	€ 2,28
		AB	Agrumeto	3	00 49 47	G1	€ 130,81	€ 45,99
99	208		Frutt. irrig	U	02 43 10		€ 376,65	€ 125,55
99	224	AA	Seminativo	2	00 26 50		€ 13,69	€ 4,11
		AB	Semin. irrig	2	00 53 00		€ 68,43	€ 27,37
		AC	Agrumeto	3	02 14 61		€ 609,60	€ 199,51



99	779		Agrumeto	3	03 33 63	G1	€ 882,20	€ 310,15
99	838	AA	Frutt. irrig	U	00 05 99	G1	€ 9,28	€ 3,09
		AB	Agrumeto	3	00 09 68	G1	€ 25,60	€ 9,00
99	598	AA	Frutt. irrig	U	00 00 47		€ 0,73	€ 0,24
		AB	Area Fab	DM	00 00 04		€ 0,00	€ 0,00

I fabbricati:

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
99	1077		A/3	2	6 vani	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte*: 110 m ²	€ 253,06
99	1078		C/2	5	63 m ²	Totale: 74 m ²	€ 182,21
99	1079		C/2	4	13 m ²	Totale: 18 m ²	€ 32,23

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

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, ai fini della vendita, ritiene utile che gli stessi costituiscano un unico lotto poiché pertinentziali 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.



Per una migliore identificazione dei confini le suddette particelle vengono suddivise in macrozone e, pertanto, confinano come segue:

le particelle 1080-1077-1078-1079-779 confinano a Nord con particelle 840-842, ad Est con particelle 1101-425, a Sud con particelle 228-227-1112-781, ad Ovest con particella 837;

le particelle 146-224 confinano a Nord con le particelle 214-1177-223, ad Est con strada, a Sud con la particella 1007, ad Ovest con le particelle 208-209-210-213-1211-99-563-566-571;

la particella 838 confina a Nord con particella 777, ad Est con particella 837, a Sud con particella 836 ed Ovest con particella 778;

la particella 148 confina a Nord con particella 501, ad Est con particella 778, a Sud con particella 226, ad Ovest con strada;

la particella 1011 (strada) confina a Nord con particella 1009, ad Est con particella 1010, a Sud con particella 1013, ad Ovest con particella 285;

la particella 208 confina a Nord con particella 209, ad Est con particella 224, a sud con particella 1005, ad ovest con particella 193;

la particella 1006 confina a Nord con particella 1005, ad Est con la particella 1008, a Sud con particelle 761-279-285, ad Ovest con le particelle 196-1004;

la particella 1008 confina a nord con particella 1007, ad Est con strada, a Sud con particella 285, ad Ovest con particella 1006, salvi più esatti e migliori confini.

2.2. DESCRIZIONE

Il territorio su cui ricade l'azienda è principalmente caratterizzato da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di agrumeti e frutteti.

La proprietà di cui si tratta presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura decisamente pianeggiante.

La natura del suolo è di origine alluvionale, tipica della zona, tendente al compatto ma con un discreto spessore di strato attivo che conferisce



allo stesso un ottimo grado di fertilità.

L'azienda, in massima parte recintata con rete metallica legata a paletti in ferro, è dotata di idonee stradelle interne a fondo naturale che consentono un agevole movimento dei mezzi agricoli per le lavorazioni del terreno e per le raccolte.

All'interno del fondo è presente un vaso per l'accumulo d'acqua d'irrigazione realizzato con argini in terra, perimetralmente circondato da una recinzione di protezione e da una stradella in terra battuta.

Il suddetto vaso si estende per una superficie di circa mq 10.000 ed ha una capacità idrica stimata pari a circa mc 40.000.

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.

Il fondo risulta essere coltivato per la maggior estensione a frutteto, con circa 1.000 piante di "*Albicocco tardivo*", circa 600 di "*Albicocco precoce*", circa 1.100 di "*Pesco Royal*", circa 1.100 di "*Nettarine*", con età variabile dai 7 ai 10 anni. Sono altresì presenti n. 2.200 piante di "*Arancio Tarocco*" di circa 7 anni, ed ulteriori n. 2.700 piantine di "*Arancio Tarocco*" messe a dimora nell'anno 2019.

Si rileva che all'atto del sopralluogo le condizioni vegeto-produttive del frutteto e dell'agrumeto nel loro insieme erano ottime, segno evidente



dello svolgimento di una corretta e puntuale pratica agricola.

All'interno del fondo sono presenti alcuni fabbricati a servizio dell'azienda, così distinti:

Alloggio (N.C.E.U. p.lla 1077 ; sup. lorda mq 110 – netta mq 84; h. 4.15m)

- vano "1"(mq 24);
- vano "2"(mq 15);
- vano "3"(mq 13);
- cucina.....(mq 20);
- W.C. "1".....(mq 4);
- W.C. "2"(mq 2);
- forno.....(mq 2);
- ripostiglio.....(mq 4).

L'immobile, con sviluppo planimetrico su un unico livello a pian terreno e copertura piana ed a falde, è stato realizzato in zona agricola in epoca antecedente al 1967 con struttura portante in muratura. Allo stato attuale si presenta disabitato, in pessime condizioni di conservazione e privo di qualsiasi opera di manutenzione.

Locale deposito (p.lla 1078; sup. lorda mq 74 – netta mq 63; h. 3.70m)

- vano "1"(mq 27);
- vano "2"(mq 36).

L'immobile, con sviluppo planimetrico su un unico livello a pian terreno e copertura piana, è stato realizzato in zona agricola in epoca antecedente al 1967. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato con travi e pilastri e tamponature in blocchi squadrate di tufo. Gli infissi esterni sono in ferro.



Allo stato attuale si presenta inutilizzato, in precarie condizioni statiche, con struttura portante degradata priva di qualsiasi intervento manutentivo.

Locale deposito (p.lla 1079; sup. lorda mq 18 – sup. netta 13; h. 3.85m)

- vano "1".....(mq 13).

L'immobile, con sviluppo planimetrico su un unico livello a pian terreno e copertura piana, è stato realizzato in zona agricola in epoca antecedente al 1967. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato con travi e pilastri e tamponature in blocchi squadri di tufo. Gli infissi esterni sono in ferro.

Allo stato attuale il deposito viene utilizzato come magazzino per il ricovero delle pompe per irrigazione. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile possono definirsi scadenti.

(Cfr. All. 2/B: figure esplicative FO L2 1-65)

2.3 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al debitore esecutato Sig. L.G. [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1 bene personale) come segue:

N.C.T. Paternò, fg. 99, p.lle 1077-1078-1079-1008-1011-1080-146-148-224-779-838:

Al debitore Sig. L.G. le suddette particelle di terreno (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) pervennero in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Riggio da Catania del 21.03.2011 al n. 70474/16710 trascritto il 12.04.2011 ai nn.



20268/14587 da potere dell' " [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1;

- all' [REDACTED]

[REDACTED] quanto in oggetto pervenne in virtù di compravendita ai rogiti

del Notaio Giuseppe Riggio da Catania del 21.03.2011 al n.

70473/16709 trascritta il 12.04.2011 ai nn. 20267/14586 da potere

del Sig. [REDACTED], proprietà per 1/1

bene personale, cui pervenne in virtù di compravendita ai rogiti del

Notaio Michele Guzzardi da Adrano del 07.12.1992 al n. 117757

trascritta il 09.12.1992 ai nn. 46269/33529; nonché in virtù di

compravendita ai rogiti del Notaio Michele Guzzardi da Adrano del

22.12.1993 al n. 121901 trascritta il 24.12.1993 ai nn. 43013/32342.

N.C.T. Paternò, fg. 99, p.lle 1006 (ex 208) – 208:

- al debitore Sig. L.G. le suddette particelle di terreno (proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni) pervennero in virtù di

compravendita ai rogiti del Notaio Lazzara Roberta Maria Irene Agata

da Catania del 28.06.2012, n. 479/362, trascritta il 11.07.2012 ai nn.

35051/28595, da potere del Sig. C.N. [REDACTED]

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e della Sig.ra C.A.A.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½ in regime di

separazione dei beni; ai predetti Sigg.ri C.N. e C.A.A. quanto in

oggetto (proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni)

pervenne in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Adele Giunta da

Paternò del 20.06.2005 al n. 74446/8288, trascritta il 13.07.2005 ai

nn. 47764/26002, da potere della Sig.ra M.M., [REDACTED]



██████████, diritto di usufrutto e della Sig.ra Z.M., ██████████
██████████, nuda proprietà per 1/1 bene personale; alla Sig.ra Z.M.
quanto in oggetto (nuda proprietà per 1/1) pervenne in virtù di
donazione ai rogiti del Notaio Luigi Lo Jacono da Paternò del
10.05.1984 n. 128176/19522 di rep. trascritta il 29.05.1984 ai nn.
22420/18363, da potere del Sig. Z.C. ██████████ e
della Sig.ra M.M. ██████ █ ██████ █ ██████, riservandosi
quest'ultimi il diritto di usufrutto per la quota di ½ ciascuno.

N.C.T. Paternò, fg. 99, p.IIa 598:

- al debitore Sig. L.G. la suddetta particella (nuda proprietà per 1/1 in
regime di separazione dei beni) pervenne in virtù di compravendita ai
rogiti del Notaio Lazzara Roberta Maria Irene Agata da Catania del
28.06.2012 al n. 479/362, trascritta il 11.07.2012 ai nn. 35050/28594,
da potere della Sig.ra Z.M. ██████ █ ██████ █ ██████, nuda
proprietà per 1/1 bene personale; alla Sig.ra Z.M. (nuda proprietà per
1/1) pervenne in virtù di donazione ai rogiti del Notaio Luigi Lo Jacono
da Paternò del 10.05.1984 n. 128176/19522 di rep., trascritta il
29.05.1984 ai nn. 22420/18363, da potere del Sig. Z.C. ██████████
██████████ e della Sig.ra M.M., riservandosi quest'ultimi il diritto di
usufrutto con accrescimento per la quota di ½ ciascuno.

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 25.06.2020,
nessuna notizia è stata fornita allo scrivente circa la conduzione
dell'azienda agricola in oggetto.



2.5 REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'istanza (prot. n. 0025647 in data 07.07.2020) avanzata personalmente al Comune di Paternò (CT), lo scrivente ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni in esame.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 20.07.2020 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Settore V (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. 31 del 03.10.2018 e succ. D.A. 53 del 27/11/2018; visto l'art. 18 della L.47/85 così come modificato dall'art.30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380), si deduce che le superfici di terreno in oggetto site in territorio di Paternò, riportate al N.C.T. al foglio 99, p.lle 1080, 779, 838, 148, 1011, 146, 224, 208, 1008 e 1006, ricadono in zona "**ZE1 - zona agricolo-produttiva art.17 N.T.A.**", zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A., precisando che la particella 1080 è interessata sia dalla fascia di rispetto stradale definita dal D.L. 30.04.1992 N. 285 e successive variazioni (Nuovo Codice della strada) che dalla fascia di rispetto fluviale, definita dalla L. 431/1985 e successive modifiche ed integrazioni, precisando inoltre che le particelle 146, 224, 1008, 1006 e 208, ricadono all'interno di un'area di "**Interesse Archeologico**", ai



sensi della Legge 08.08.1985, n.431, giusta comunicazione n. 2442/III del 17.08.1994 della Soprintendenza ai beni Archeologici.

Sulle tavole del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le medesime particelle 146, 224, 1008, 1006 e 208, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b), aree di cui all'art. 142 - aree e siti di interesse archeologico - comma 1 lett. m), inclusa nel contesto paesaggistico n. "21a" e classificata con un livello di tutela 1 - (art. 20 delle N.d.A.). Ai sensi del comma 2 art. 9 D.P.R. 327/2001, risultano decaduti i vincoli preordinati all'esproprio.

(Cfr. All. 2/C: Certificato di destinazione urbanistica in originale)

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul compendio in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 58290/13866 del 02.11.2009**, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Paolo Pennisi in data 30.10.2009 n. 12711/3560 di rep., a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Ragusa (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Ragusa Viale Europa n. 65) e contro il Sig. L.G. [REDACTED] [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca), proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - debitore non datore d'ipoteca: "[REDACTED]" - capitale € 135.000,00 - ipoteca € 90.000,00 - durata anni 15;



➤ **ISCRIZIONE NN. 17263/1151 del 26.03.2013**, nascente da **ipoteca giudiziale** a garanzia di decreto ingiuntivo del 28.03.2012 n. 2638/2012 emesso dal Tribunale di Bologna a favore di "UNIPOL ASSICURAZIONI S.p.A." con sede in Bologna, e contro il debitore Sig. L.G. [REDACTED] (proprietà per 1/1 dei beni al fg. 99, p.lle 208, 1006, e nuda proprietà per 1/1 sul mapp. 598);

➤ **TRASCRIZIONE NN. 31422/22989 del 14.08.2014**, nascente da **decreto di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Catania - Uff del G.U.P. di Catania in data 19.05.2014 n. 2712 a favore di Z.C.A.F. [REDACTED], B.S. [REDACTED] [REDACTED], N.A.R.P. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], S.A. [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per ¼ ciascuno dei beni al fg. 99, p.lle 1077-1078-1079-1006-1008-1011-1080-146-148-208-224-779-838 (nuda proprietà per 1/4 ciascuno sul mapp. 598), e contro il debitore Sig. L.G. [REDACTED] (proprietà per 1/1 dei beni al fg. 99 part 1077-1078-1079-1006-1008-1011-1080-146-148-208-224-779-838 (nuda proprietà per 1/1 sul mapp. 598);

➤ **ISCRIZIONE NN. 50136/4855 del 29.12.2014**, nascente da **ipoteca giudiziale** a garanzia di decreto ingiuntivo del 05.11.2014 n. 4912 emesso dal Tribunale di Catania a favore di "UNICREDIT S.p.A." con sede in Roma, domicilio ipotecario in Roma, Via Sacchi 16, e contro il debitore Sig. L.G. [REDACTED]



██████████ (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di cui al fg. 99, p.lle 1077-1078-1079, 1006-1008-1011-1080-146-148-208-224-779-838);

- **ISCRIZIONE NN. 37052/4210 del 09.10.2015**, nascente da **ipoteca giudiziale** a garanzia di decreto ingiuntivo del 20.07.2015 n. 2568/2015 emesso dal Tribunale di Catania a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Ragusa, e contro il debitore Sig. L.G. ██████████ (proprietà per 1/1 dei beni al fg. 99, p.lle 1079-1078-1077-208-1006-224-838-1008-1011-1080-146-148-779);

- **TRASCRIZIONE NN. 1745/1432 del 15.01.2018**, nascente da **verbale di pignoramento immobili** notificato dal Tribunale di Catania in data 27.11.2017 rep. n. 13055, a favore di "FINO 1 SECURITISATION S.r.l." con sede in Milano, e contro il debitore Sig. L.G. ██████████ (proprietà per 1/1) sopra i beni in esame.

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

3) LOTTO 3

Costituito dai beni indicati ai punti "15-16" dell'atto di pignoramento.

FICODINDIETO UBICATO IN TERRITORIO DI SANTA MARIA DI LICODIA (CT), CONTRADA "LUPPINO".

Trattasi di un lotto di terreno agricolo, avente superficie catastale complessiva pari ad Ha 05.92.81 circa, sito in agro di Santa Maria di



Licodia (CT) in contrada "Luppino".

Detta contrada, distante circa km 2 in direzione Sud dal centro urbano di Santa Maria di Licodia, è posta in un contesto ove sono presenti piccoli insediamenti agricoli e qualche immobile ad uso abitativo residenziale e di tipo stagionale.

La proprietà è agevolmente raggiungibile percorrendo la Strada Statale 284 "Paternò-Adrano", uscita per Santa Maria di Licodia, per poi proseguire sulla Strada Provinciale 85 e, successivamente, imboccare una stradella interpoderale asfaltata denominata "Strada Luppino" per circa 800 metri, fino a giungere al lotto di cui si tratta.

(Coordinate GPS 37°37'14.26"N-14°52'29.54E)

Il fondo agricolo, avente configurazione geometrica pressoché rettangolare con giacitura lievemente declive verso Sud-Est, è interamente coltivato a ficodindieto ("*Opuntia ficus-indica*") con circa n. 3.000 piante messe a dimora intorno all'anno 2014, in ottime condizioni vegeto-produttive.

La viabilità aziendale è garantita da una comoda stradella interpoderale a fondo naturale che divide, pressoché al centro, l'intera proprietà in direzione Nord-Sud, così da consentire un agevole movimento dei mezzi agricoli per le lavorazioni del terreno e per le raccolte.

La fornitura irrigua è assicurata dal "Consorzio di Miglioramento Fondiario - Acque Bruno"; l'impianto di irrigazione aziendale è stato realizzato con ali primarie e secondarie fuori terra ed aspersioni del tipo "a baffo" disposti ai tronchi dei soggetti arborei.

Il suolo, di natura lavica tendente allo sciolto e ricco di fine scheletro, è



dotato di 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 collinare mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi, dell'olivo, delle piante da frutto 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.

(Cfr. All. 3/C: figure esplicative 1-22)

3.2 DATI CATASTALI E COERENZE

I fondo in esame risulta così individuato al N.C.T e al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia:

Il terreno:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom agr	
17	539		Semin irrig.	U	05 92 81		€ 765,40	€ 321,47

Il fabbricato:

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
17	540		Unità collabenti				

(Cfr. All. 3/A: LOTTO III - documentazione catastale)



N.B.: In sede di sopralluogo è stato rilevato che sul fondo non era presente alcun fabbricato. Da quanto appreso sui luoghi detto fabbricato è stato del tutto demolito circa 8 anni orsono.

Il Lotto in esame confina a Nord con "strada comunale Luppino", a Sud con particella 107, ad Est con le particelle 330-331, ad Ovest con le particelle 154-35-33-340-504-364-278-277-213-31, salvi più esatti e migliori confini.

3.3 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al debitore Sig. L.G., [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni), in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Luca Antongiulio del giorno 08.08.2011 al n. 6339/4323 trascritta il 11.08.2011 ai nn. 43177/30844 da potere della Sig.ra P.C. [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale, cui pervenne per atto di vendita del 28.01.1964, Notaio Francesco Portale, trascritto il 06.03.1964 ai nn. 8971/7826.

3.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 02.07.2020, il fondo agricolo risultava condotto dalla originaria ditta proprietaria.

3.5 REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'istanza (prot. n. 9550 del 07.07.2020) avanzata personalmente al Comune di Santa Maria di Licodia (CT), lo scrivente ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al fondo agricolo in oggetto.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 08.07.2020 dal



proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - debitore non datore d'ipoteca: ██████████

██████████ - capitale euro 135.000,00 - ipoteca euro 90.000,00 - durata anni 15;

➤ **ISCRIZIONE NN. 17263/1151 del 26.03.2013**, nascente da **ipoteca giudiziale** a garanzia di decreto ingiuntivo del 28.03.2012 n. 2638/2012 emesso dal Tribunale di Bologna a favore di "UNIPOL ASSICURAZIONI S.p.A." con sede in Bologna, e contro il debitore Sig. L.G. ██████████, sopra il bene in esame;

➤ **TRASCRIZIONE NN. 31422/22989 del 14.08.2014**, nascente da **decreto di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Catania - Uff del G.U.P. di Catania in data 19.05.2014 n. 2712 a favore di Z.C.A.F. ██████████, B.S. ██████████ ██████████, N.A.R.P. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, S.A. ██████████ ██████████, e contro il debitore Sig. L.G. ██████████ ██████████, sopra il bene in oggetto;

➤ **ISCRIZIONE NN. 50136/4855 del 29.12.2014**, nascente da **ipoteca giudiziale** a garanzia di decreto ingiuntivo del 05.11.2014 n. 4912 emesso dal Tribunale di Catania a favore di "UNICREDIT S.p.A." con sede in Roma, domicilio ipotecario in Roma, Via Sacchi 16, e contro il debitore Sig. L.G. ██████████ ██████████, sopra il bene in oggetto;



- **TRASCRIZIONE NN. 2279/1752 del 20.01.2015**, nascente **domanda giudiziale derivante da risoluzione di contratto**

emessa dal Tribunale di Catania in data 22.12.2014, repertorio n. 57187/2014, a favore della Signora P.C. [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale, e

contro il debitore esecutato Sig. L.G., [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

- **ISCRIZIONE NN. 37052/4210 del 09.10.2015**, nascente da

ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo del

20.07.2015 n. 2568/2015 emesso dal Tribunale di Catania a

favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI" con sede in Ragusa, e contro il

debitore Sig. L.G. [REDACTED], sopra il

bene in esame;

- **TRASCRIZIONE NN. 1745/1432 del 15.01.2018**, nascente da

verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di

Catania in data 27.11.2017 rep. n. 13055, a favore di "FINO 1

SECURITISATION S.r.l." con sede in Milano, e contro il debitore

Sig. L.G. [REDACTED] (proprietà per 1/1)

sopra il bene in esame.

(Cfr. All. 3/E: ispezioni ipotecarie aggiornate)



4. STIME

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 2019), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.



4.1. LOTTO 1

**APPARTAMENTO UBICATO IN ADRANO (CT), VIA CATANIA n. 214,
PIANO TERZO.**

N.C.E.U. fg. 74, p.lla 867, sub 7, cod. zona D5.

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 650,00 ed €/mq 950,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 700,00. Pertanto, considerata la superficie accertata dell'abitazione (mq 114 circa) ed applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoi: sup. tot. mq 23), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari a complessivi EURO 83.020,00, come da seguente esposizione:

$$V = [€/mq 700,00 \times (mq 114 \times 1 + mq 23 \times 0,20)] = \mathbf{€ 83.020,00.}$$

In ossequio al punto "M" del mandato affidato 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 equo indicare un abbattimento del 15%.

Pertanto, il valore finale viene quindi indicato in **Euro 70.500,00 in cifra tonda**, come da seguente formula:

$$\mathbf{Valore Mercato Corretto = VM \times 0,85 _ VMC = 83.020,00 \times 0,85 = \underline{\underline{€ 70.567,00}}$$



4.2 LOTTO 2

TERRENO AGRICOLO COLTIVATO A FRUTTETO ED AGRUMETO SITO IN AGRO DI PATERNO', CONTRADA "POGGIO ROSSO", ESTESO Ha 16.91.50 CATASTALI.

N.C.T. Paternò - fg. 99, p.lle 1006-1008-1011-1080-146-148-208-224-779-838-598; N.C.E.U. fg. 99, p.lle 1077-1078-1079.

Sulla base degli accertamenti condotti in loco è emerso che i prezzi di mercato per frutteti ed agrumeti, con caratteristiche affini a quelli oggetto della odierna valutazione, presentano valori assimilabili compresi tra €/Ha 35.000,00 ed €/Ha 45.000,00.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), considerate le pertinenze e le ottime condizioni vegeto-produttive rilevate, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame un valor medio a corpo pari ad €/Ha 40.000,00, per cui si avrà:

$$\mathbf{V \ terreno = €/Ha 40.000,00 \times Ha 16.91.50 = \text{€ } 676.600,00}$$

Al suddetto importo vanno considerate le "aggiunte al valore fondiario" determinate dalla presenza del grande vaso artificiale e dei vecchi fabbricati a servizio dell'azienda, questi ultimi in scadenti condizioni di conservazione. Tali eccedenze sono state calcolate come incremento percentuale del valore fondiario, da cui deriva:

$$\mathbf{\underline{Valore \ LOTTO 2} = \text{€ } 676.600,00 \times 1,10 = \text{€ } 744.260,00.}$$

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



congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 632.600,00 in cifra tonda**, come da seguente formula:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = \text{VM} \times 0,85 \text{ _ VMC} = 744.260 \times 0,85 = \text{€ } \underline{\underline{632.621,00}}$$

4.3. LOTTO 3

TERRENO AGRICOLO COLTIVATO A FICODINDIETO, UBIcato IN TERRITORIO DI SANTA MARIA DI LICODIA (CT), CONTRADA "LUPPINO", ESTESO HA 05.92.81 CATASTALI.

N.C.T Santa Maria di Licodia: fg. 17, p.lla 539.

Le indagini di mercato condotte su beni analoghi e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi per ficodindieti irrigui aventi analoghe caratteristiche, sono compresi tra €/Ha 15.000,00 ed €/Ha 25.000,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le buone caratteristiche dell'impianto, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valor medio pari ad €/Ha 20.000,00.

Si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del LOTTO 3 sarà pari a complessivi Euro 118.562,00, come da seguente calcolo:

$$\mathbf{V \ terreno = \text{€/Ha } 20.000,00 \times \text{Ha } 05.92.81 = \text{€ } \mathbf{118.562,00}}$$

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



congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 100.700,00 in cifra tonda**, come da seguente formula:

Valore Mercato Corretto = VMx0,85 _ VMC = 118.562x0,85 = € 100.777,70

5) PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 9) Appartamento per civile abitazione (sup. lorda complessiva mq 114 circa) composta da n. 5 vani più accessori, ubicato in Adrano (CT), Via Catania n.214; distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 74, p.lla 867, sub 7.

- **EURO 70.500,00**

LOTTO 2: (pag. 14) Terreno agricolo esteso circa Ha 16.91.50 catastali, coltivato a frutteto ed agrumeto, ubicato in tenere di Paternò (CT), Contrada "Poggio Rosso"; censito al N.C.T. del suddetto Comune al fg. 99, p.lle 1006-1008-1011-1080-146-148-208-224-779-838-598; N.C.E.U. fg. 99, p.lle 1077-1078-1079.

- **EURO 632.600,00**

LOTTO 3: (pag. 26) Terreno agricolo esteso circa Ha 05.92.81 catastali, coltivato a ficodindieto, sito in agro di Santa Maria di Licodia (CT), Contrada "Luppino"; censito al N.C.T. del suddetto Comune al fg. 17, p.lla 539.

- **EURO 118.500,00**

Il valore globale dei beni stimati è pari ad € 821.600,00



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, 04 Agosto 2020

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: elaborato planimetrico CTU;
- 1/c: figure esplicative FO L1 1-24;
- 1/d: copia atto di provenienza;
- 1/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: figure esplicative FO L2 1-65;
- 2/c: certificato di destinazione urbanistica;
- 2/d: ispezioni ipotecarie aggiornate.

3) LOTTO 3:

- 3/a: documentazione catastale;
- 3/b: figure esplicative FO L3 1-22;
- 3/c: certificato di destinazione urbanistica;
- 3/d: ispezioni ipotecarie aggiornate.

4) Generalità del debitore esecutato.

5) Istanza di liquidazione CTU.

- **Ultimo foglio: ricevute postali e prove di consegna**

