

TRIBUNALE DICATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**SECONDA INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. ONORARIO AVV. VENERA FAZIO PER LA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°1450/2017 R.G.E**

II RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

In riferimento a quanto osservato dall'Avv. Fontana nell'interesse della creditrice intervenuta UnipolSai Assicurazioni S.p.A. in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni di fondo identificate dalle particelle 1006, 208 e 598 (ex fabbricato rurale oggi inesistente) del foglio 99 del Comune di Paternò (CT), lo scrivente CTU conferma che il bene possiede un carattere unitario e che va stimato nella sua interezza e ribadisce pertanto quanto riportato nell'elaborato peritale depositato e nelle prime risposte alle osservazioni:

"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 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".

Ciononostante, in risposta a quanto richiesto dall'Avv. Fontana "(...)
questa parte non contesta che la valutazione debba essere unitaria per

un più proficuo risultato "ai fini della vendita", ma in considerazione del fatto che l'ipoteca da essa iscritta grava solo su alcune delle particelle ricomprese nel lotto 2 ha interesse a che in relazione a tali cespiti venga indicata anche una stima separata e specifica (che non appare preclusa dalla pertinenzialità, dalla complementarità e/o dalla omogeneità dei beni staggiti) in funzione delle successive fasi della procedura, fermo restando il diritto di UnipolSai di concorrere alla distribuzione del ricavato dell'intero compendio staggito; pertanto la Compagnia deducente non può che **insistere affinché l'ausiliariosi pronunci comunque sulla predetta richiesta formulata nelle osservazioni del 10.08.2020, aggiungendo alla già effettuata valutazione unitaria funzionale alla vendita altresì una stima specifica delle singole particelle ipotecate da UnipolSai**", lo scrivente procederà dunque alla determinazione del più probabile valore della porzione di fondo agricolo rappresentato dalle particelle 1006 e 208 aventi superficie catastale complessiva pari ad Ha 02.67.55.

Tali particelle risultano interamente coltivate a frutteto con un impianto di pesche della cultivar "Royal" dell'età presumibile di anni 10 circa in piena produzione ed in ottime condizioni vegeto-produttive.

Il valore della porzione di fondo rappresentata dalle suddette particelle si può dunque determinare in complessivi **Euro 107.000,00** in cifra tonda come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ terreno = \text{€}/Ha 40.000,00 \times Ha 02.67.55 = \text{€ } 107.020,00}$$

In merito alle ulteriori osservazioni riguardanti il LOTTO 3 (Ficodindieto ubicato in territorio di Santa Maria di Licodia contrada "Luppino"),



ribadendo che il terreno è tornato nella piena disponibilità dell'originaria ditta proprietaria in virtù dell'accoglimento della "domanda giudiziale derivante dalla risoluzione di contratto" trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente ha svolto comunque ulteriori accertamenti al fine di dare compiute risposte alle osservazioni dell'Avvocato Fontana in merito all'ulteriore richiesta "(...) riferita al lotto 3 con riguardo alla menzione ad una concessione edilizia trascritta il 07.12.2012; in considerazione del fatto che la stima risulta essere stata effettuata in base alla natura di terreno agricolo (e segnatamente ficodindieto) del bene costituente il cit. lotto 3, **si insiste affinché il CTU voglia rendere maggiori precisazioni in merito all'esistenza di una concessione edificatoria a favore del debitore esecutato e contro il Comune di Santa Maria di Licodia, specificando in particolare se tale circostanza possa essere idonea a rendere edificabile il fondo aumentandone il potenziale valore**".

Si precisa pertanto che, in base agli approfondimenti svolti, è stato appurato che la suddetta Concessione riguardava la realizzazione di un "opificio adibito alla lavorazione e alla conservazione della frutta".

Tale Concessione risulta da tempo decaduta e comunque mai volturata a favore della Signora [REDACTED], originaria ditta proprietaria. Tale circostanza non era in ogni caso idonea a rendere edificabile il fondo aumentandone il potenziale valore.

Catania, 02 Febbraio 2021

Con osservanza

l'esperto

Gregorio Cassar Scalia

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

