

# TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva immobiliare n. 195/2022

Promossa da:

**FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

Nei confronti di:

**XXXXXXXXXX XXXXXXXXX**

Giudice:

**Dott.ssa MARIA ANGELA CHISARI**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Esperto del Giudice**

Dott. ing. Fiorella Fiorini  
ACIREALE (CT) Via Felice Paradiso n. 16  
e-mail: [info@fiorellafiorini.it](mailto:info@fiorellafiorini.it)  
e-mail (PEC): [fiorella.fiorini@ingpec.eu](mailto:fiorella.fiorini@ingpec.eu)



# INDICE

|                                                                             | Pag. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|
| PREMESSA                                                                    | 4    |
| RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO                                             | 5    |
| <b>Beni 1 e 2 (Tabella 1)</b>                                               | 5    |
| a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI                                                 | 5    |
| - Bene 1 - Terreno in catasto al Fg 29 part 374                             | 5    |
| - Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 29 part 380                             | 5    |
| b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO                 | 6    |
| c) PROPRIETA' DEI BENI                                                      | 7    |
| d) PROVENIENZA DEI BENI                                                     | 7    |
| e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE                                         | 7    |
| f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI                        | 7    |
| g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE                               | 8    |
| - Bene 1 - Terreno in catasto al Fg 29 part 374                             | 9    |
| - Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 29 part 380                             | 9    |
| h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA                                  | 10   |
| i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA                                         | 11   |
| - Bene 1 - Terreno in catasto al Fg 29 part 374                             | 11   |
| - Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 29 part 380                             | 11   |
| j) SANATORIA O CONDONO                                                      | 12   |
| k) DISPONIBILITA' DEI BENI                                                  | 12   |
| l) DESCRIZIONE DEI BENI                                                     | 12   |
| - Bene 1 - Terreno in catasto al Fg 29 part 374                             | 13   |
| - Bene 2 - Terreno in catasto al Fg 29 part 380                             | 13   |
| m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA | 14   |
| n) VENDITA                                                                  | 18   |
| o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                               | 18   |
| p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA                                            | 18   |
| q) PROGETTO DI DIVISIONE                                                    | 18   |
| <b>Beni 3 e 4 (Tabella 1)</b>                                               | 19   |
| a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI                                                 | 19   |
| - Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 29 part 384                             | 19   |
| - Bene 4 - Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186                          | 20   |
| b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO                 | 21   |
| c) PROPRIETA' DEI BENI                                                      | 21   |
| d) PROVENIENZA DEI BENI                                                     | 21   |
| e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE                                         | 22   |
| f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI                        | 22   |
| g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE                               | 22   |
| - Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 29 part 384                             | 23   |
| - Bene 4 - Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186                          | 23   |
| h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA                                  | 24   |
| i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA                                         | 24   |
| - Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 29 part 384                             | 24   |
| - Bene 4 - Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186                          | 24   |
| j) SANATORIA O CONDONO                                                      | 25   |
| k) DISPONIBILITA' DEI BENI                                                  | 25   |
| l) DESCRIZIONE DEI BENI                                                     | 25   |

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| - Bene 3 - Terreno in catasto al Fg 29 part 384                             | 26 |
| - Bene 4 - Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186                          | 26 |
| m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA | 26 |
| n) VENDITA                                                                  | 30 |
| o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                               | 30 |
| p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA                                            | 30 |
| q) PROGETTO DI DIVISIONE                                                    | 30 |
| <b>Bene 5 (Tabella 1)</b>                                                   | 31 |
| a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI                                                 | 31 |
| b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO                 | 32 |
| c) PROPRIETA' DEI BENI                                                      | 32 |
| d) PROVENIENZA DEI BENI                                                     | 33 |
| e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE                                         | 33 |
| f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI                        | 33 |
| g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE                               | 34 |
| h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA                                  | 35 |
| i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA                                         | 35 |
| j) SANATORIA O CONDONO                                                      | 35 |
| k) DISPONIBILITA' DEI BENI                                                  | 35 |
| l) DESCRIZIONE DEI BENI                                                     | 35 |
| m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA | 36 |
| n) VENDITA                                                                  | 39 |
| o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                               | 39 |
| p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA                                            | 39 |
| q) PROGETTO DI DIVISIONE                                                    | 39 |
| <b>Bene 6 (Tabella 1)</b>                                                   | 40 |
| a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI                                                 | 40 |
| b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO                 | 41 |
| c) PROPRIETA' DEI BENI                                                      | 41 |
| d) PROVENIENZA DEI BENI                                                     | 42 |
| e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE                                         | 42 |
| f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI                        | 42 |
| g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE                               | 43 |
| h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA                                  | 44 |
| i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA                                         | 45 |
| j) SANATORIA O CONDONO                                                      | 46 |
| k) DISPONIBILITA' DEI BENI                                                  | 46 |
| l) DESCRIZIONE DEI BENI                                                     | 46 |
| m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA | 48 |
| n) VENDITA                                                                  | 55 |
| o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                               | 55 |
| p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA                                            | 55 |
| q) PROGETTO DI DIVISIONE                                                    | 55 |
| SINTESI CONCLUSIVA                                                          | 56 |
| ELENCO ALLEGATI                                                             | 58 |

## PREMESSA

I beni oggetto della presente consulenza di stima sono situati nel Comune di Giarre, sintetizzati nella tabella che segue (come indicati nell'atto di pignoramento):

| Tabella 1 - Individuazione degli immobili pignorati |                    |          |                                  |       |         |          |      |               |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------|----------------------------------|-------|---------|----------|------|---------------|
| Bene                                                | Tipologia          | Località | Indirizzo (via)                  | Piano | Catasto |          |      | Diritti       |
|                                                     |                    |          |                                  |       | Foglio  | Part.lla | Sub. |               |
| 1                                                   | Terreno - Agrumeto | Giarre   | Contrada Gelso                   |       | 29      | 374      |      | Proprietà 1/3 |
| 2                                                   | Terreno - Agrumeto | Giarre   | Contrada Gelso                   |       | 29      | 380      |      | Proprietà 1/3 |
| 3                                                   | Terreno - Vigneto  | Giarre   | Contrada Gelso                   |       | 29      | 384      |      | Proprietà 1/3 |
| 4                                                   | Fabbricato         | Giarre   | Contrada Gelso                   | 1     | 29      | 186      |      | Proprietà 1/3 |
| 5                                                   | Terreno - Agrumeto | Giarre   | Frazione San Giovanni Montebello |       | 36      | 366      |      | Proprietà 1/3 |
| 6                                                   | Bottega            | Giarre   | Via Vittorio Alfieri n. 69       | T     | 30      | 451      | 6    | Proprietà 1/1 |

Al fine di una chiara risposta ai quesiti del mandato si procederà ad accorpare i beni in relazione alla possibile creazione di lotti omogenei vicini tra loro.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

### Beni 1 e 2 (Tabella 1)

#### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni in esame, pignorati in ragione della esatta quota di un terzo (1/3) del diritto di proprietà, sono siti nel Comune di Giarre, Contrada Gelso.

I beni sono due particelle di terreno agricolo destinate ad agrumeto che costituiscono nell'insieme un unico fondo. Il fondo agricolo in esame intercluso, costituito da due particelle, è localizzato in una contrada posta a nord-ovest rispetto al centro abitato di Giarre. L'accesso avviene dalla via Torrisi, strada che si diparte dalla via Callipoli. L'ultima porzione della via Torrisi diventa sterrata e prosegue nella Str. 41 sulla quale è posto un cancello carrabile (in condivisione con altre proprietà) che permette, mediante una stradella interpodereale in terra battuta, di accedere ai terreni in esame e a dei terreni di altre proprietà.

Sul terreno insiste un fabbricato (regolarmente autorizzato) destinato a magazzino ma non ancora censito in catasto e dunque non presente nella mappa catastale. Ad oggi sia il terreno che il fabbricato si presentano in uno stato di abbandono.

I sopradetti beni risultano censiti:

- Bene 1: Catasto Terreni - Foglio 29 particella 374 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 2: Catasto Terreni - Foglio 29 particella 380 – Terreno – Agrumeto;

I sopradetti beni confinano:

Bene 1 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 29 part 374 confina: a nord con terreni di altra ditta (particelle 87, 358 e 359), a sud con il terreno particella 380 (oggetto della presente), ad est con terreno di altra ditta (particella 185) e ad ovest con terreno di altra ditta (particella 596).

Bene 2 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 29 part 380 confina: a nord con il terreno particella 374 (oggetto della presente), a sud con terreni di altra ditta (particelle 845, 523 e 524), ad est con terreni di altra ditta (particelle 523 e 185) e ad ovest con terreno di altra ditta (particella 596).





Terreno con stradella che conduce al deposito



Deposito

## b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti.



### c) PROPRIETA' DEI BENI

Entrambi i beni risultano in piena proprietà per un terzo (1/3) indiviso all'esecutato:

XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/3).

La restante parte risulta in quote differenti ai seguenti comproprietari:

- XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2).
- XXXXXXXX XXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/6).

### d) PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà del bene nella quota di 1/3 indiviso è pervenuta all'esecutato mediante atto di compravendita rogato dal notaio avv. Leonardo Barbagallo in Riposto il 23/12/1974 (Repertorio n. 63145 - Raccolta n. 4794) registrato in Giarre il 13/01/1975 al n. 150 mod. 1 vol. 223 (ALLEGATO 2).

Dalle verifiche effettuate sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

### e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

### f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui beni, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 29 particelle: 374 e 380, nel ventennio preso in esame, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATI 7 e 8):

- ISCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 4100 Registro Generale 50533  
Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale di Catania, Repertorio 7075 del 06/11/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo**;
- ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 61598  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 42856 del 13/12/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo**;
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 153 Registro Generale 2341  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 150 del 14/01/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo**;
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 154 Registro Generale 2342



Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 1841 del 09/03/1994

**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**

ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 155 Registro Generale 2343

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 148 del 14/01/1994

**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**

- TRASCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 10089 Registro Generale 13387

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 2571 del 08/03/2022

Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.

#### **g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE**

I terreni oggetto del pignoramento risultano regolarmente accatastrati. I dati identificativi dei terreni, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania (servizio online) sono state reperite le visure storiche dei beni (ALLEGATI 13 e 14).

In data 21/06/2024 è stato eseguito un accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. La ditta esecutata, pur essendo stata convocata due volte con regolari comunicazioni inviate mezzo posta raccomandata A/R in data 11/05/2024 e in data 07/06/2024, non è intervenuta al sopralluogo. Sui luoghi è stato trovato un cancello a chiusura della stradella interpodere di accesso ai terreni di proprietà dell'esecutato e di altre ditte. Tale cancello era momentaneamente aperto per la presenza dei proprietari di un terreno limitrofo e pertanto si è potuto accedere ai luoghi oggetto di pignoramento che superato il cancello di accesso si trovavano privi di recinzione. La sottoscritta ha dunque potuto eseguire rilievi metrici e fotografici per verificare la conformità con quanto riportato nella mappa catastale.





Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

**Bene 1 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 29 part 374:**

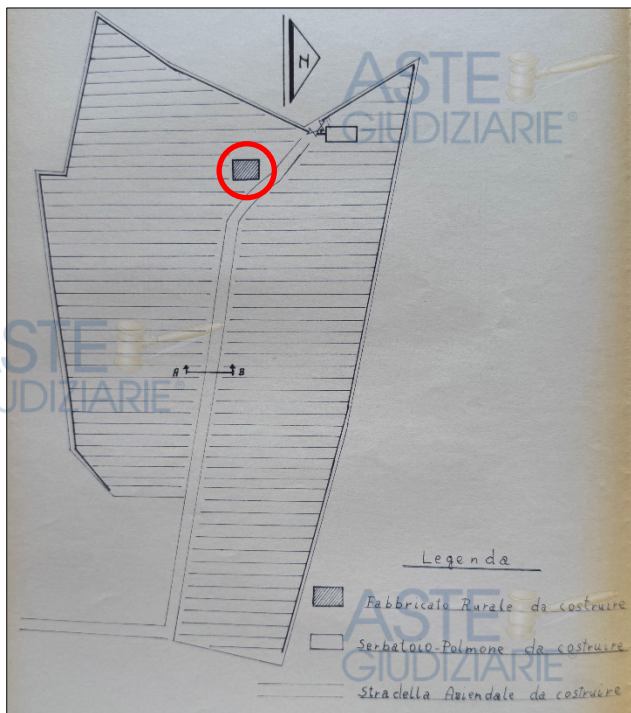
Il terreno, dell'estensione catastale di 6.480 mq, risulta conforme alla mappa catastale.

**Bene 2 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 29 part 380:**

Il terreno, dell'estensione catastale 10.487 mq, risulta conforme alla mappa catastale. In sede di sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024, si riscontrava insistente su detta particella, un deposito, regolarmente autorizzato ma non riportato nella mappa catastale e dunque non identificato in catasto fabbricati. Il deposito si presentava chiuso da saracinesche metalliche e non essendo presente l'esecutato, non si è potuto accedere ma dall'esterno, mediante una finestra priva di chiusura a vetro, è stato possibile visionare l'interno e constatare le pessime condizioni di manutenzione ed il completo stato di abbandono e degrado. Per tale deposito non esiste agli atti alcuna planimetria catastale ma essendo regolarmente approvato se ne è constata la consistenza conforme al progetto.

Tale fabbricato destinato a deposito agricolo dovrà essere inserito in mappa e riportato in catasto fabbricati (Spese tecniche e oneri catastali € 2.000,00).





Stralcio della planimetria allegata al progetto approvato (fuori scala) con rappresentazione dello stato di fatto

— Deposito nuova costruzione non presente nella mappa catastale

#### **h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per i beni oggetto di esecuzione è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Giarre, rilasciato il 09/07/2024 (ALLEGATO 20).

Da detto certificato si evince che i terreni in base al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirig. D.R.U. n° 19 del 18/01/2005, i cui vincoli espropriativi sono scaduti il 17/01/2010, sono classificati come segue:

- La particella 374 del foglio 29 ricade:
  - parte in zona territoriale omogenea “VPA” – Verde Parco Agricolo, normata dall’art. 33 delle Norme di Attuazione;
  - minima parte in zona territoriale omogenea “VPA” – Verde Parco Agricolo, normata dall’art. 33 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona di inedificabilità (emergenze geomorfologiche) normata dall’art. 33bis delle Norme di Attuazione;
  - parte in zona territoriale omogenea “VPA” – Verde Parco Agricolo, normata dall’art. 33 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona a edificabilità limitata (prescrizioni geologiche) normata dall’art. 33ter delle Norme di Attuazione.
- La particella 380 del foglio 29 ricade:
  - in zona territoriale omogenea “VPA” – Verde Parco Agricolo, normata dall’art. 33 delle Norme di Attuazione.

Inoltre le particelle 374 e 380 del foglio 29 ricadono in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Leg.vo 22/01/2004 n. 42 art. 142 c. 1 lett. C) fatte salve le prescrizioni del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione siciliana Ass.to Beni Culturali e Identità Siciliana con D.A. n. 62/GAB del 12/06/2019.

#### **i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

**Bene 1 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 29 part 374:**

Non sono presenti difformità.

**Bene 2 (Tabella 1) – Fabbricato in catasto al Fg 29 part 380:**

Su detta particella insiste un fabbricato destinato a deposito. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giarre si è appurato che l'immobile, ad uso agricolo, che insiste sul fondo pignorato è stato regolarmente autorizzato mediante il seguente atto autorizzativo:

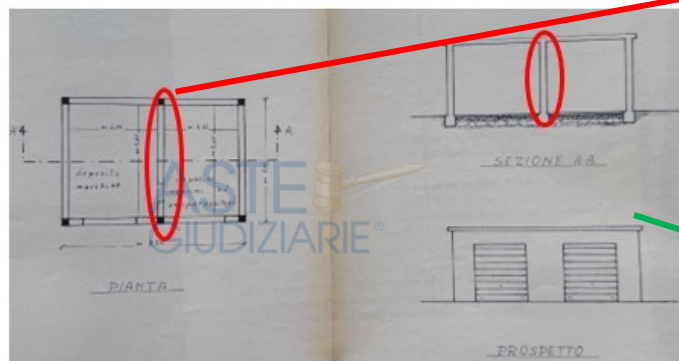
- Concessione Edilizia n. 360 del 14/03/1979 (ALLEGATO 21);  
Rilasciata per *“costruzione fabbricato a piano terra ad uso agricolo in Contrada Gelso”*;

Il fabbricato realizzato negli anni '80 ad oggi si presenta completo.

Da una finestra priva di infisso è possibile visionare l'interno dell'immobile e constatare che la distribuzione appare differente da quanto in progetto, in quanto non è presente la prevista divisione in due ambienti.

Rispetto al progetto approvato, oltre alla modifica interna, si evidenzia sulla copertura piana la presenza di una tettoia realizzata mediante dei pilastri che sorreggono una copertura in ondulina metallica che occupa l'intera superficie.

Si evidenzia che il terreno di pertinenza del fabbricato agricolo è stato oggetto di atto di vincolo a favore del Comune di Giarre con atto rogato dal notaio Leonardo Barbagallo in Riposto in data 09/03/1979 Repertorio 69395 (ALLEGATO 25).



Assenza della parete divisoria



Copertura



Stralcio del progetto approvato del fabbricato (fuori scala) e foto relative alle difformità riscontrate

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato non risultano presentate pratiche al Comune e dunque si potrà prevedere il mantenimento, previa autorizzazione degli enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti sul terreno in esame ed a seguito di presentazione di istanza per la regolarizzazione.

Stima delle somme da pagare per la regolarizzazione delle suddette opere:

| Descrizione                                                                                               | Importo           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Sanzione, per opere realizzate senza comunicazione, stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016     | € 1.000,00        |
| Realizzazione tettoia, art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003 50,00 €/mq:<br>50,00 mq x 50,00 €/mq= € 2.500,00 | € 2.500,00        |
| Onorario tecnico, diritti di segreteria e marche da bollo                                                 | € 1.000,00        |
| <b>Totale</b>                                                                                             | <b>€ 4.500,00</b> |

#### j) SANATORIA O CONDONO

Non vi sono pratiche di sanatoria edilizia presentate per gli abusi commessi. Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione di pratiche ordinarie.

#### k) DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024 si è constatato che i beni risultavano liberi ed in stato di abbandono.

#### l) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame, pignorati in ragione della esatta quota di un terzo (1/3) del diritto di proprietà, sono siti nel Comune di Giarre, Contrada Gelso.



I beni sono due particelle di terreno agricolo destinato ad agrumeto che costituiscono nell'insieme un unico fondo. Il fondo agricolo in esame intercluso, costituito da due particelle, è localizzato in una contrada posta a nord-ovest rispetto al centro abitato di Giarre. L'accesso avviene dalla via Torrisi, strada che si diparte dalla via Callipoli. L'ultima porzione della via Torrisi diventa sterrata e prosegue nella Str. 41 sulla quale è posto un cancello carrabile (in condivisione con altre proprietà) che permette, mediante una stradella interpoderale in terra battuta, di accedere ai terreni in esame e a dei terreni di altre proprietà.

I sopradetti beni risultano censiti:

- Bene 1: Catasto Terreni - Foglio 29 particella 374 – Terreno – Agrumeto;
- Bene 2: Catasto Terreni - Foglio 29 particella 380 – Terreno – Agrumeto;

Qui di seguito viene riportata la descrizione di ogni singolo bene.

**Bene 1** (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 29 part 374:

Il terreno, dell'estensione catastale di 6.480 mq, risulta privo di recente manutenzione. L'accesso avviene da una stradella comune al Bene 2 (interna al fondo in esame) che si diparte dalla stradella interpoderale comune ad altri terreni. Il terreno confina a nord con terreni di altra ditta (particelle 87, 358 e 359), a sud con il terreno particella 380 (oggetto della presente), ad est con terreno di altra ditta (particella 185) e ad ovest con terreno di altra ditta (particella 596).

**Bene 2** (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 29 part 380:

Il terreno, dell'estensione catastale 10.487 mq, risulta privo di recente manutenzione. L'accesso avviene da una stradella comune al Bene 1 (interna al fondo in esame) che si diparte dalla stradella interpoderale comune ad altri terreni. In sede di sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024, si riscontrava su detta particella la presenza di un fabbricato destinato a magazzino, realizzato negli anni '80, di circa 50 mq (regolarmente autorizzato). Il magazzino non risulta censito in catasto e dunque non è presente nella mappa catastale. Il fabbricato alla data del sopralluogo risultava in stato di abbandono.

Il fabbricato, con altezza pari a 3,30 m, si presenta completo e realizzato con struttura in cemento armato intelaiata con solai in latero-cemento e tamponature in muratura. Da una finestra priva di infisso è possibile visionare l'interno dell'immobile e constatare che la distribuzione appare differente da quanto in progetto, in quanto non è presente la prevista divisione in due ambienti.

Il fabbricato è composto da una sola elevazione fuori terra con copertura piana sulla quale è presente una tettoia realizzata da pilastri che sorreggono una copertura in ondulina metallica.

Ad oggi si trova abbandonato ed in pessimo stato di manutenzione. Sono presenti due

saracinesche metalliche per l'accesso ed alcune finestre divelte dalle quali è possibile vedere l'interno senza accedervi.

Non si riscontra la presenza di impianto elettrico o idrico.

Il terreno confina a nord con il terreno particella 374 (oggetto della presente), a sud con terreni di altra ditta (particelle 845, 523 e 524), ad est con terreni di altra ditta (particelle 523 e 185) e ad ovest con terreno di altra ditta (particella 596).

#### **m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni non è stato possibile applicare il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA), che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima, in quanto non è stato possibile reperire reali compravendite di beni simili (terreno con destinazione agrumeto) nella zona in esame.

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato quindi un criterio di stima sintetico-comparativo che utilizza un'indagine di mercato, specifica per la tipologia in esame (terreno con destinazione agrumeto) effettuata nell'ambito della zona/comune di appartenenza, ed in una porzione di territorio quanto più prossima alla sua ubicazione. Allo stesso modo si procederà per stimare il piccolo magazzino agricolo a servizio del fondo.

Nella tabella seguente sono stati sintetizzati i risultati relativi alla ricerca delle offerte di vendita, reperite attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori di mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it) nel mese di agosto 2024; tali ricerche consentiranno di determinare un valore medio di mercato per i terreni agricoli coltivati ad agrumeto nell'area in esame.

| <b>Campione di inserzioni immobiliari</b> relativo alle offerte di vendita per terreni agricoli comparabili al terreno agricolo sito in Contrada Gelso, Giarre (CT) |                        |                              |                                |               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|
|                                                                                                                                                                     | <b>Superficie (mq)</b> | <b>Prezzo di Vendita (€)</b> | <b>Indirizzo o indicazione</b> | <b>Comune</b> | <b>€/mq</b> |
| 1                                                                                                                                                                   | 4.685                  | 29.000                       | Contrada Coste-Spezi           | Giarre        | 6,19        |
| 2                                                                                                                                                                   | 11.130                 | 66.000                       | Strada 38                      | Giarre        | 5,93        |
| 3                                                                                                                                                                   | 38.690                 | 230.000                      | via Mascali-Riposto            | Giarre        | 5,94        |
| <b>Media dei valori</b>                                                                                                                                             |                        |                              |                                |               | <b>6,02</b> |

Il valore medio unitario ricavato dalla ricerca di mercato deve essere depurato dall'incidenza dei costi di intermediazione e dagli eventuali margini di trattativa, inoltre bisogna tener conto che i terreni oggetto di mercato si trovano in una condizione di produttività a seguito di regolare

manutenzione mentre l'agrumeto da stimare necessita di alcuni interventi di manutenzione. Pertanto il valore indicato nella precedente tabella si dovrà ragionevolmente ridurre del 20%:

$$6,02 \text{ €/mq} \times (100,00 - 20,00) \% = \underline{\underline{4,82 \text{ €/mq}}}$$

I risultati precedentemente ottenuti con l'indagine di mercato saranno combinati/mediati con le quotazioni di mercato delle aree agricole della zona di interesse, accedendo alle banche dati OVA (Osservatorio dei Valori Agricoli). Dal listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli, con riferimento al Comune di Giarre e alla destinazione d'uso, pubblicato dalla Exeo nel 2024 con dati rilevati nel 2023, si ricavano i seguenti valori unitari:



#### VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023 COMUNE DI GIARRE (CT)

| Qualità di coltura | Min €/ha | Max €/ha |
|--------------------|----------|----------|
| AGRUMETO           | 24000    | 60000    |

Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli pubblicato dalla Exeo nel 2024 per il Comune di Giarre

Si è poi "modulato" il valore massimo della tipologia colturale agrumeto per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>dove:</p> <p><b>V<sub>max</sub></b> = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);</p> <p><b>K<sub>i</sub></b> = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.</p> |

I valori di K vengono estrapolati dalla tabella pubblicata dalla Exeo nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli". La tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per tipologia di terreni e Comune, con l'indicazione del valore del parametro

numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica (accesso al terreno, ubicazione, esposizione, densità di impianto, età delle piante e disponibilità della risorsa irrigua).

Applicando la suddetta formula, per l'agrumeto in esame, si ottiene un valore pari a € 43.700 per ettaro di superficie che equivalgono a 4,37 €/mq.

Per determinare il più probabile valore di mercato effettueremo la media tra i valori unitari ottenuti con l'indagine di mercato e con il metodo OVA.

| <b>Stima per unità di superficie</b> ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l'indagine di mercato e quello ricavato con il metodo OVA |                                                                    |                                                             |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia</b>                                                                                                                               | <b>Media delle stime ottenute con l'indagine di mercato (€/mq)</b> | <b>Valore unitario determinato con il metodo OVA (€/mq)</b> | <b>Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OVA (€/mq)</b> |
| Terreno agricolo<br>Agrumeto                                                                                                                   | 4,82                                                               | 4,37                                                        | <b><u>4,59</u></b>                                                              |

Per concludere la stima mediante il metodo sintetico-comparativo si deve moltiplicare il valore medio indicato nella tabella per la superficie catastale. La superficie utilizzata al fine della stima è quella riportata nella visura catastale determinata secondo il D.P.R. n. 138/98 che per le due particelle costituenti il fondo agricolo in esame è pari a 16.967 mq (Bene 1: Foglio 29 particella 374 superficie catastale pari a 6.480 mq e Bene 2: Foglio 29 particella 380 superficie catastale pari a 10.487 mq).

Come già anticipato, sulla particella 380 insiste un magazzino agricolo di 50mq non ancora riportato in mappa e pertanto la sua superficie andrà detratta dalla superficie agricola ai fini del calcolo del computo ed il valore del deposito verrà stimato separatamente.

Pertanto ai fini della stima dell'agrumeto verrà considerata una superficie complessiva del terreno agricolo pari a 16.917 mq.

| <b>Risultato ottenuto</b>                                                       |                                            |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OVA (€/mq)</b> | <b>Superficie complessiva terreno (mq)</b> | <b>Valore di stima (€)</b> |
| 4,59                                                                            | 16.917                                     | <b><u>77.649,03</u></b>    |

Come sopradetto al valore del terreno agricolo va aggiunta l'incidenza del fabbricato ad uso deposito che ha una consistenza di 50 mq.



Per tale tipologia edilizia e stato di conservazione, da indigni di mercato si è riscontrato un valore pari a 180€/mq, pertanto si ha:

$$V_{\text{magazzino}} = 50\text{mq} \times 180\text{€/mq} = 9.000\text{€}$$

Il valore complessivamente ottenuto (terreno agricolo + magazzino) è dunque pari a:

$$\text{VALORE STIMATO} = 77.649,03 \text{ €} + 9.000,00 \text{ €} = 86.649,03\text{€}$$

### **Conclusioni:**

Per ottenere il valore di mercato vanno detratte al valore stimato tutte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità.

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE STIMATO</b>                  | <b>€ 86.649,03</b> |
| Spese per regolarizzazione catastale   | - € 2.000,00       |
| Spese per regolarizzazione urbanistica | - € 4.500,00       |
| <b>VALORE DI MERCATO</b>               | <b>€ 80.149,03</b> |

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria va applicata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione va considerata in una misura compresa tra il 15% ed il 20% del valore stimato.

|                                                                                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO</b>                                                                                       | <b>€ 80.149,03</b> |
| Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto                                                  | 20 %               |
| <b>Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)</b><br><b>€ 64.100,00</b><br>(euro sessantaquattromilacento/00) |                    |

Oggetto della presente relazione è la stima dei beni nella quota di 1/3 pertanto la quota relativa all'esecutato (1/3) è pari a:

|                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLA QUOTA PIGNORATA</b><br><b>(arrotondato)</b><br><b>€ 21.400,00</b><br>(euro ventunomilaquattrocento/00) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### n) VENDITA

Trattandosi di due particelle costituenti un unico fondo agricolo coltivato ad agrumeto con presenza di impianto di irrigazione e di un deposito agricolo (regolarmente autorizzato) a servizio del fondo, e data quindi l'impossibilità di predisporre una comoda divisione, la scrivente è del parere che i beni debbano costituire un lotto unico.

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Lotto 1 - Unico lotto composto dai seguenti beni:</u></b>                                |
| Bene 1: Terreno in catasto al Fg 29 part 374<br>Bene 2: Terreno in catasto al Fg. 29 part. 380 |
| <b><u>Valore di vendita giudiziaria: € 64.100,00</u></b><br>(euro sessantaquattromilacento/00) |

#### o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo). Non è presente planimetria catastale del fabbricato insistente sulla particella 380 in quanto non ancora catastato.

#### p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

La proprietà dei terreni è detenuta dall'esecutato per la quota di 1/3. I beni costituiscono un unico fondo agricolo che non appare comodamente divisibile e la possibilità della vendita della quota di un terzo (1/3) indiviso, a parere della scrivente, porterebbe ad un deprezzamento del bene e ad una scarsa appetibilità sul mercato. Pertanto si propone la vendita dell'intero.

Quota detenuta dall'esecutato 1/3:

|                                                                                                                                              |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'INTERO</b>                                                                                             | <b>€ 64.100,00</b> |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLA QUOTA PIGNORATA (1/3)</b><br>(arrotondato)<br><b>€ 21.400,00</b><br>(euro ventunomilaquattrocento/00) |                    |

#### q) PROGETTO DI DIVISIONE

I beni costituiscono un unico fondo agricolo che non appare comodamente divisibile e la possibilità della vendita della quota di un terzo (1/3) indiviso, a parere della scrivente, porterebbe ad un deprezzamento del bene e ad una scarsa appetibilità sul mercato.

### Beni 3 e 4 (Tabella 1)

#### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I beni in esame, pignorati in ragione della esatta quota di un terzo (1/3) del diritto di proprietà, sono siti nel Comune di Giarre, Contrada Gelso.

I beni pignorati consistono in un tratto di terreno ed un immobile in stato di abbandono al piano primo.

I beni sono localizzati in una contrada posta a nord-ovest rispetto al centro abitato di Giarre.

L'accesso avviene dalla via Torrisi, strada che si diparte dalla via Callipoli. L'ultima porzione della via Torrisi diventa sterrata e prosegue nella Str. 41 sulla quale è posto un cancello carrabile (in condivisione con altre proprietà) che permette, mediante una stradella interpodereale in terra battuta, di accedere ai terreni in esame e a dei terreni di altre proprietà.

Si precisa sin da subito che la particella 186, negli atti della procedura identificata appartenente al catasto terreni è di fatto classificata come ente urbano in quanto trattasi di fabbricato. Tale fabbricato è composto da due elevazioni fuori terra: il piano terra correttamente riportato in catasto fabbricati risulta suddiviso in cinque subalterni appartenenti ad altre ditte, il piano primo non risulta invece riportato in catasto fabbricati e pertanto non risulta catastalmente intestato agli attuali proprietari. Dallo studio dei passaggi di proprietà si evince però che il piano primo del fabbricato riportato in catasto alla particella 186 è di proprietà dell'esecutato per la sola quota di 1/3. Pertanto oggetto della presente, oltre al terreno particella 384, sarà il solo piano primo della particella 186.

L'immobile a piano primo ed il terreno, catastalmente classificato come vigneto, si presentano in stato di abbandono.

#### Il terreno risulta censito:

- Bene 3: Catasto Terreni - Foglio 29 particella 384 – Terreno – Vigneto;

#### Il fabbricato risulta censito:

- Bene 4: Catasto Fabbricati - Foglio 29 particella 186 non ancora inserito il subalterno relativo al piano primo.

#### I sopradetti beni confinano:

**Bene 3 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 29 part 384 confina:** a nord e ad ovest con terreno di altra ditta (particella 383), a sud in parte con il fabbricato particella 186 (oggetto della presente) ed in parte con il terreno di altra ditta (particella 375), ad est con la stradella interpodereale di accesso comune ai diversi terreni.



**Bene 4** (Tabella 1) - Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186 confina: a nord in parte con terreno particella 384 (oggetto della presente) ed in parte con terreni di altra ditta (particelle 383 e 375), a sud con il fabbricato di altra ditta (particella 839), ad est con la stradella interpoderale di accesso comune ai diversi terreni e ad ovest con terreno di altra ditta (particelle 383 e 385).



- Terreno Fg. 29 part 384
- Fabbricato Fg. 29 part 186



Fabbricato al piano primo (Bene 4)



Terreno (Bene 3)



## **b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

I dati così come riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti. Si precisa che la particella 186, negli atti della procedura identificata come catasto terreni è di fatto classificata come ente urbano in quanto trattasi di fabbricato (ciò verrà meglio chiarito al successivo punto d)).

## **c) PROPRIETA' DEI BENI**

Entrambi i beni risultano in piena proprietà per un mezzo (1/3) indiviso all'esecutato:

XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/3).

La restante quota risulta in quote differenti ai seguenti comproprietari:

- XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/2).
- XXXXXXXX XXX nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/6).

La provenienza dei beni verrà meglio chiarita al successivo punto d)).

## **d) PROVENIENZA DEI BENI**

La proprietà dei beni nella quota di 1/3 indiviso è pervenuta all'esecutato mediante atto di compravendita rogato dal notaio avv. Leonardo Barbagallo in Riposto il 23/12/1974 (Repertorio n. 63145 - Raccolta n. 4794) registrato in Giarre il 13/01/1975 al n. 150 mod. 1 vol. 223 (ALLEGATO 2).

Per chiarezza espositiva si precisa che la particella 186, negli atti della procedura identificata appartenente al catasto terreni è di fatto classificata come ente urbano in quanto trattasi di fabbricato. Tale fabbricato è composto da due elevazioni fuori terra: il piano terra correttamente riportato in catasto fabbricati risulta suddiviso in cinque subalterni appartenenti ad altre ditte, il piano primo non risulta invece riportato in catasto fabbricati e pertanto non risulta intestato agli attuali proprietari. Dall'esame dei titoli di provenienza estratti dall'Archivio Notarile di Catania, si evince però che il piano primo del fabbricato identificato con la particella 186 è stato trasferito agli attuali proprietari unitamente alle particelle di terreno 384 (Bene 3), 374 (Bene 1) e 380 (Bene 2) (ALLEGATI 2 e 3). In catasto, pertanto, non risultano effettuati il corretto accatastamento e la voltura del piano primo dell'immobile (particella 186) così come invece fatto per le particelle trasferite con i medesimi atti.

#### e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

#### f) ISRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sui beni, censiti in Catasto Terreni al Foglio 29 particelle: 384 e 186, nel ventennio preso in esame, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATI 9 e 10):

- ISCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 4100 Registro Generale 50533  
Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale Di Catania, Repertorio 7075 del 06/11/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 61598  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 42856 del 13/12/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 153 Registro Generale 2341  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 150 del 14/01/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 154 Registro Generale 2342  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 1841 del 09/03/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 155 Registro Generale 2343  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 148 del 14/01/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- TRASCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 10089 Registro Generale 13387  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 2571 del 08/03/2022  
Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.

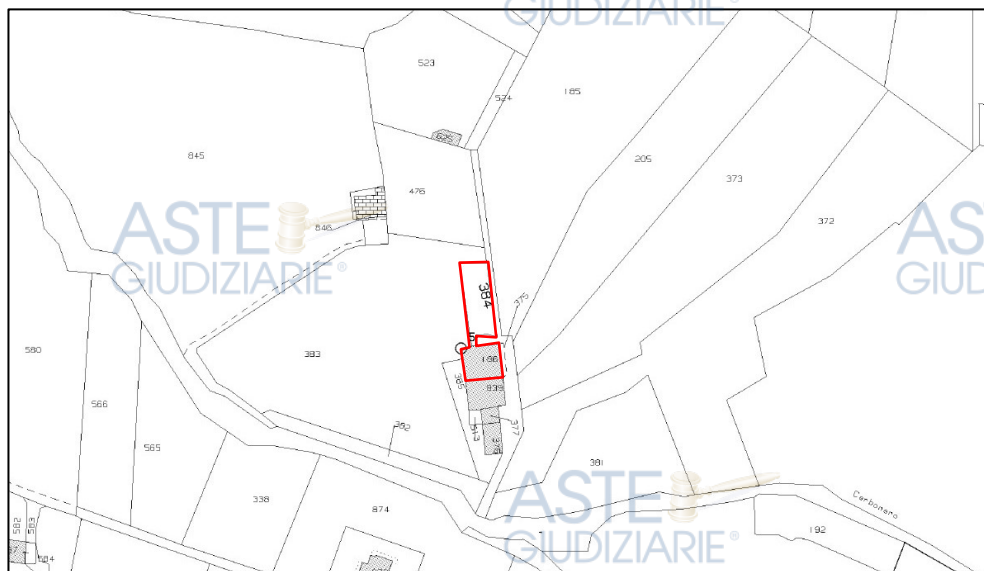
Si fa presente che per la particella 186 le formalità sono state trascritte in catasto terreni anche se di fatto si tratta di ente urbano.

#### g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania (servizio online) sono state reperite le visure storiche degli immobili (ALLEGATI 15 e 16). Per l'unità urbana al piano primo della particella 186 non è presente la planimetria catastale in quanto non ancora catastata. Come già descritto in risposta ai quesiti precedenti, negli atti della procedura la particella 186 viene riportata appartenente al catasto terreni ma di fatto è classificata come ente urbano in quanto

trattasi di fabbricato. Il piano primo, oggetto della presente, non risulta ancora riportato in catasto fabbricati e non risulta dunque intestato agli attuali proprietari (esclusivamente il piano terra appartenente ad altre ditte risulta catastato).

In data 21/06/2024 è stato eseguito un accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. La ditta esecutata, pur essendo stata convocata due volte con regolari comunicazioni inviate mezzo posta raccomandata A/R in data 11/05/2024 e in data 07/06/2024, non è intervenuta al sopralluogo. Sui luoghi è stato trovato un cancello a chiusura della stradella interpoderale di accesso ai terreni di proprietà dell'esecutato e di altre ditte. Tale cancello era momentaneamente aperto per la presenza dei proprietari di un terreno limitrofo e pertanto si è potuto accedere ai luoghi oggetto di pignoramento che superato il cancello di accesso si trovavano privi di recinzione. La sottoscritta ha dunque potuto eseguire rilievi metrici e fotografici per verificare la conformità con quanto riportato nella mappa catastale.



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

In sede di sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024, si constatava:

**Bene 3 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 29 part 384:**

Il terreno, dell'estensione catastale di 232 mq, risulta regolarmente accatastrato conforme alla mappa catastale.

**Bene 4 (Tabella 1) – Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186:**

Il fabbricato, con area di sedime pari a 162 mq, risulta composto da due elevazioni fuori terra, di cui il piano primo oggetto della presente si presenta in completo stato di abbandono con tetto crollato e di impossibile accesso. Non essendo presente una planimetria catastale e non essendo possibile accedere all'immobile per le condizioni pessime non è stato possibile effettuare un

rilievo metrico dell'interno. Dall'esterno si è potuto effettuare un rilievo fotografico e verificare la consistenza dell'area di sedime del fabbricato riportata nella mappa catastale.

Per il piano primo sarà necessario procedere all'accatastamento e alla redazione della planimetria catastale (Spese tecniche e oneri catastali € 2.000,00).

#### **h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per i beni oggetto di esecuzione è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Giarre, rilasciato il 09/07/2024 (ALLEGATO 20).

Da detto certificato si evince che i terreni in base al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirig. D.R.U. n° 19 del 18/01/2005, i cui vincoli espropriativi sono scaduti il 17/01/2010, sono classificati come segue:

- La particella 384 del foglio 29 ricade:
  - parte in zona territoriale omogenea "VPA" – Verde Parco Agricolo, normata dall'art. 33 delle Norme di Attuazione;
  - parte in zona strada di PRG.
- La particella 186 del foglio 29 ricade:
  - in zona territoriale omogenea "VPA" – Verde Parco Agricolo, normata dall'art. 33 delle Norme di Attuazione.

Inoltre le particelle 384 e 186 del foglio 29 ricadono in zona sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Leg.vo 22/01/2004 n. 42 art. 142 c. 1 lett. c) ove vigono le prescrizioni del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione siciliana Ass.to Beni Culturali e Identità Siciliana con D.A. n. 62/GAB del 12/06/2019.

#### **i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

##### **Bene 3 (Tabella 1) – Terreno in catasto al Fg 29 part 384:**

Non sono presenti difformità.

##### **Bene 4 (Tabella 1) – Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186:**

Dalla tipologia costruttiva e dai materiali di costruzione si suppone che l'immobile (Bene 4) sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967 (ricadente all'esterno della perimetrazione del centro abitato di cui all'art. 17 della Legge n. 765/67). Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre si è appreso che per l'immobile non risultano presentate pratiche edilizie e non è stato possibile risalire a planimetrie catastali di primo impianto.

Come già riportato in risposta ai precedenti quesiti l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, con tetto crollato e pertanto non è stato possibile accedere all'interno per constatarne la reale consistenza.



#### j) SANATORIA O CONDONO

Non vi sono abusi da sanare.

#### k) DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024, si è constatato che i beni risultavano liberi ed in stato di abbandono.

#### l) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame, pignorati in ragione della esatta quota di un terzo (1/3) del diritto di proprietà, sono siti nel Comune di Giarre, Contrada Gelso.

I beni pignorati consistono in un tratto di terreno ed un immobile al piano primo.

I beni sono localizzati in una contrada posta a nord-ovest rispetto al centro abitato di Giarre. L'accesso avviene dalla via Torrisi, strada che si diparte dalla via Callipoli. L'ultima porzione della via Torrisi diventa sterrata e prosegue nella Str. 41 sulla quale è posto un cancello carrabile (in condivisione con altre proprietà) che permette, mediante una stradella interpoderale in terra battuta, di accedere ai terreni in esame e a dei terreni di altre proprietà.

Come già descritto in risposta ai quesiti precedenti, la particella 186, negli atti della procedura identificata appartenente al catasto terreni è di fatto classificata come ente urbano in quanto trattasi di fabbricato. Tale fabbricato è composto da due elevazioni fuori terra: il piano terra correttamente riportato in catasto fabbricati risulta suddiviso in cinque subalterni appartenenti ad altre ditte, il piano primo non risulta invece riportato in catasto fabbricati e pertanto non risulta intestato agli attuali proprietari. Dallo studio dei passaggi di proprietà si evince però che il piano primo del fabbricato riportato in catasto alla particella 186 è di proprietà dell'esecutato per la sola quota di 1/3. Pertanto oggetto della presente, oltre il terreno particella 384, sarà il solo piano primo della particella 186.

Il fabbricato a piano primo ed il terreno, catastalmente classificato come vigneto, si presentano in stato di abbandono.

Il terreno risulta censito:

- Bene 3: Catasto Terreni - Foglio 29 particella 384 – Terreno – Vigneto;

Il fabbricato risulta censito:

- Bene 4: Catasto Fabbricati - Foglio 29 particella 186 non ancora inserito il subalterno relativo al piano primo.

Qui di seguito viene riportata la descrizione di ogni singolo bene.

**Bene 3 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 29 part 384:**

Il terreno, dell'estensione catastale di 232 mq, risulta in stato di abbandono. L'accesso avviene dalla stradella interpoderale comune ad altri terreni e si presenta privo di recinzione. Il terreno confina a nord e ad ovest con terreno di altra ditta (particella 383), a sud in parte con il fabbricato particella 186 (oggetto della presente) ed in parte con il terreno di altra ditta (particella 375), ad est con la stradella interpoderale di accesso ai terreni.

**Bene 4 (Tabella 1) - Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186:**

L'immobile, con area di sedime di 162 mq, si presenta in stato di abbandono, con tetto crollato e pareti in parte coperte da arbusti e rampicanti. All'immobile al piano primo, oggetto della presente, si accede da una scala posta all'esterno del fabbricato. Il fabbricato appare essere stato realizzato in muratura di pietrame, con copertura a falde inclinate realizzata in legno con manto di tegole.

Il fabbricato confina a nord in parte con terreno particella 384 (oggetto della presente) ed in parte con terreni di altra ditta (particelle 383 e 375), a sud con il fabbricato di altra ditta (particella 839), ad est con la stradella interpoderale di accesso ai terreni e ad ovest con terreno di altra ditta (particelle 383 e 385).

**m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Per quanto concerne il fabbricato alla particella 186 (Bene 4) si premette che, come meglio sopra descritto, si trova in totale stato di abbandono con tetto crollato che ne impedisce l'accesso; inoltre in catasto non è presente la relativa planimetria e pertanto si procederà alla stima considerando la superficie catastale dell'ente urbano per come riportata nella visura catastale (162 mq).

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni non è stato possibile applicare il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA), che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima, in quanto non è stato possibile reperire reali compravendite di beni simili (immobile in totale stato di abbandono) nella zona in esame.

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato quindi un criterio di stima sintetico-comparativo che utilizza un'indagine di mercato, specifica per la tipologia in esame (immobile in totale stato di abbandono) effettuata nell'ambito della zona/comune di appartenenza, ed in una porzione di territorio quanto più prossima alla sua ubicazione.

Nella tabella seguente sono stati sintetizzati i risultati relativi alla ricerca delle offerte di vendita, reperite attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori di mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it) nel mese di agosto 2024; tali ricerche consentiranno di determinare un valore medio di mercato per la tipologia di bene nell'area in esame.

| <b>Campione di inserzioni immobiliari</b> relativo alle offerte di vendita per immobili comparabili ad un immobile in totale stato di abbandono sito in Contrada Gelso, Giarre (CT) |                        |                              |                                |               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                     | <b>Superficie (mq)</b> | <b>Prezzo di vendita (€)</b> | <b>Indirizzo o indicazione</b> | <b>Comune</b> | <b>€/mq</b> |
| 1                                                                                                                                                                                   | 80                     | 18.000                       | via Giosuè Borsi               | Giarre        | 225         |
| 2                                                                                                                                                                                   | 230                    | 49.000                       | via della Regione              | Giarre        | 213         |
| 3                                                                                                                                                                                   | 130                    | 26.000                       | via Roma                       | Giarre        | 200         |
| 4                                                                                                                                                                                   | 220                    | 38.000                       | via Russo                      | Giarre        | 173         |
| 5                                                                                                                                                                                   | 300                    | 70.000                       | Macchia                        | Giarre        | 233         |
| 6                                                                                                                                                                                   | 56                     | 14.999                       | via Amedeo di Savoia           | Giarre        | 268         |
| 7                                                                                                                                                                                   | 150                    | 35.000                       | via Calderai                   | Giarre        | 233         |
| 8                                                                                                                                                                                   | 149                    | 45.000                       | via Spedalieri                 | Giarre        | 302         |
| <b>Media dei valori</b>                                                                                                                                                             |                        |                              |                                |               | <b>231</b>  |

Gli immobili individuati e riportati nella precedente tabella si presentano in stato di abbandono come l'immobile oggetto di stima e presentano caratteristiche simili come la presenza di giardino/terreno di pertinenza. Pertanto il terreno di mq 232 relativo alla particella 384 (Bene 3) verrà considerato ai fini della stima come pertinenza dell'immobile.

Il valore medio unitario ricavato dalla ricerca di mercato deve essere depurato dall'incidenza dei costi di intermediazione e dagli eventuali margini di trattativa. Pertanto il valore indicato nella precedente tabella si dovrà ragionevolmente ridurre del 10%:

$$231 \text{ €/mq} \times (100,00 - 10,00) \% = \mathbf{208 \text{ €/mq}}$$

I risultati precedentemente ottenuti con l'indagine di mercato saranno combinati/mediati con i valori unitari di mercato che si ricavano attraverso le tabelle della "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia dell'Entrate (OMI acronimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). In tali tabelle si individua, sulla base delle compravendite realmente avvenute, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ogni tipologia di immobile, l'intervallo dei valori di mercato per unità di superficie per immobili in condizioni ordinarie. Con riferimento al Comune di Giarre e alla destinazione d'uso sono stati ricavati i seguenti dati riportati nella seguente tabella.

| Dati dell'osservatorio OMI relativi agli immobili del Comune di Giarre |                    |                                                                                      |     |                                |     |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------|-----|
| Risultato interrogazione                                               |                    | Anno 2023 – Semestre 2°                                                              |     |                                |     |
| Provincia:                                                             |                    | Catania                                                                              |     |                                |     |
| Comune:                                                                |                    | Giarre                                                                               |     |                                |     |
| Fascia/zona:                                                           |                    | R1/Extraurbana/ZONA RURALE A NORD E A OVEST DEL CENTRO ABITATO (CONTRADA MISCARELLO) |     |                                |     |
| Codice di zona: R1 – Microzona catastale: n°9                          |                    |                                                                                      |     |                                |     |
| Tipologia prevalente: Non presente                                     |                    |                                                                                      |     |                                |     |
| Destinazione: Residenziale                                             |                    |                                                                                      |     |                                |     |
| Tipologia                                                              | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq)                                                                |     | Valori Locazione (€/mq × mese) |     |
|                                                                        |                    | Min                                                                                  | Max | Min                            | Max |
| Abitazioni civili                                                      | Normale            | 400                                                                                  | 600 | 1,3                            | 1,9 |
| Abitazioni di tipo economico                                           | Normale            | 300                                                                                  | 450 | 1,1                            | 1,6 |
| Autorimesse                                                            | Normale            | 240                                                                                  | 360 | 0,9                            | 1,3 |
| Ville e Villini                                                        | Normale            | 510                                                                                  | 740 | 1,6                            | 2,4 |
| Nota: le superfici si intendono al lordo                               |                    |                                                                                      |     |                                |     |

Nota: le superfici si intendono al lordo

Il “Valore Normale Unitario” si determina attraverso la seguente espressione, ai sensi dell’allegato al provvedimento del 27/07/2007 dell’Agenzia delle Entrate:

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove Val OMI<sub>MIN</sub> e Val OMI<sub>MAX</sub> indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq riportati nelle tabelle della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti e si ricava con la seguente espressione

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

|                                               |                            |     |                                              |                    |     |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-----|----------------------------------------------|--------------------|-----|
| <b>K<sub>1</sub></b><br>(Taglio superficie) = | fino a 45 mq               | 1   | <b>K<sub>2</sub></b><br>(Livello di piano) = | piano seminterrato | 0   |
|                                               | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |                                              | piano terreno      | 0,2 |
|                                               | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |                                              | piano primo        | 0,4 |
|                                               | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |                                              | piano intermedio   | 0,5 |
|                                               | oltre 150 mq               | 0   |                                              | piano ultimo       | 0,8 |
|                                               |                            |     |                                              | piano attico       | 1   |

Il calcolo del coefficiente K, indicato nell’espressione precedente per ricavare il V.N.U. (Valore Normale Unitario) risulta appropriato nel caso di valutazioni di immobili residenziali che si sviluppino su un unico livello. In base a tale criterio il V.N.U. per l’immobile in esame risulta pari a 460 €/mq per i fabbricati in normali condizioni di manutenzione. Pertanto considerato lo stato di degrado del bene in esame si stima una riduzione del valore in precedenza calcolato (460 €/mq) del 60% che porta ad un valore pari a 184 €/mq.

Per determinare il più probabile valore di mercato effettueremo la media tra i valori unitari ottenuti con l’indagine di mercato e con il metodo OMI.



| <b>Stima per unità di superficie</b> ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l'indagine di mercato e quello ricavato con il metodo OMI |                                                                    |                                                             |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia</b>                                                                                                                               | <b>Media delle stime ottenute con l'indagine di mercato (€/mq)</b> | <b>Valore unitario determinato con il metodo OMI (€/mq)</b> | <b>Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)</b> |
| Immobile in totale stato di abbandono                                                                                                          | 208                                                                | 184                                                         | <b><u>196</u></b>                                                               |

Per concludere la stima mediante il metodo sintetico-comparativo si deve moltiplicare il valore medio indicato nella tabella per la superficie commerciale. Nel caso in esame la superficie utilizzata al fine della stima è quella riportata nella visura catastale determinata secondo il D.P.R. n. 138/98.

| <b>Risultato ottenuto</b>                                                       |                                    |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| <b>Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OMI (€/mq)</b> | <b>Superficie commerciale (mq)</b> | <b>Valore di stima (€)</b> |
| 196                                                                             | 162                                | <b><u>31.752,00</u></b>    |

### **Conclusioni**

Per ottenere il valore di mercato vanno detratte al valore stimato tutte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità.

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE STIMATO</b>                | <b>€ 31.752,00</b> |
| Spese per regolarizzazione catastale | - € 2.000,00       |
| <b>VALORE DI MERCATO</b>             | <b>€ 29.752,00</b> |

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria va applicata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione va considerata in una misura compresa tra il 15% ed il 20% del valore stimato.

|                                                                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA</b>                                                              | <b>€ 29.752,00</b> |
| Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto                                               | 20 %               |
| <b>Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)</b><br><b>€ 23.800,00</b><br>(euro ventitremilaottocento/00) |                    |

Oggetto della presente relazione è la stima dell'immobile nella quota di 1/3 pertanto la quota relativa all'esecutato (1/3) è pari a:

|                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLA QUOTA PIGNORATA (arrotondato)</b><br><b>€ 7.900,00</b><br>(euro settemilanovecento/00) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### n) VENDITA

Trattandosi di un immobile a piano primo e di un terreno di piccola estensione che può considerarsi area pertinenziale al fabbricato, data anche l'impossibilità di una comoda divisione, la scrivente è del parere che il bene debba costituire un lotto unico.

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Lotto 2 - Unico lotto composto dai seguenti beni:</u></b>                             |
| Bene 3: Terreno in catasto al Fg 29 part 384                                                |
| Bene 4: Fabbricato in catasto al Fg 29 part 186                                             |
| <b><u>Valore di vendita giudiziaria: € 23.800,00</u></b><br>(euro ventitremilaottocento/00) |

#### o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo). Come già in precedenza riportato non sono presenti planimetrie catastali del fabbricato.

#### p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

La proprietà dei beni è detenuta dall'esecutato per la quota di 1/3. I beni consistono in una abitazione con giardino pertinenziale che non appare comodamente divisibile e la possibilità della vendita della quota di un terzo (1/3) indiviso, a parere della scrivente, porterebbe ad un deprezzamento del bene e ad una scarsa appetibilità sul mercato. Pertanto non essendo possibile ricavare una porzione autonomamente utilizzabile e funzionale frazionando il bene si propone la vendita dell'intero.

Quota detenuta dall'esecutato 1/3:

|                                                                                                                                        |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'INTERO</b>                                                                                       | <b>€ 23.800,00</b> |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLA QUOTA PIGNORATA (1/3)</b><br>(arrotondato)<br><b>€ 7.900,00</b><br>(euro settemilanovecento/00) |                    |

#### q) PROGETTO DI DIVISIONE

I beni consistono in una abitazione con giardino pertinenziale che non appare comodamente divisibile e la possibilità della vendita della quota di un terzo (1/3) indiviso, a parere della scrivente, porterebbe ad un deprezzamento del bene e ad una scarsa appetibilità sul mercato.

### Bene 5 (Tabella 1)

#### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il bene in esame, pignorato in ragione della esatta quota di un terzo (1/3) del diritto di proprietà, è sito nel Comune di Giarre, Frazione San Giovanni Montebello.

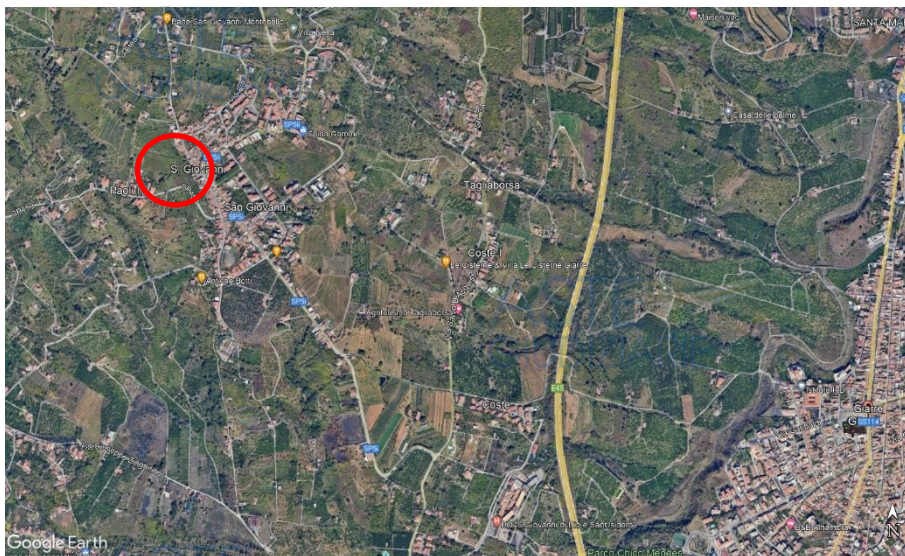
Il bene è un terreno agricolo, catastalmente classificato ad agrumeto, il cui accesso avviene dalla via dei Paoli (SS. 153).

Il bene risulta censito:

- Bene 5: Catasto Terreni - Foglio 36 particella 366 – Terreno – Agrumeto.

Il sopradetto bene confina:

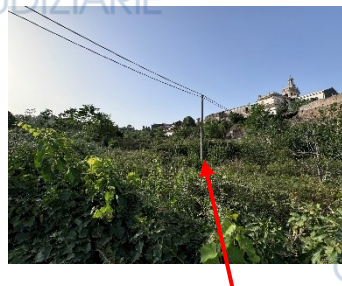
- Bene 5 (Tabella 1) - Il terreno in catasto al Fg 36 part 366 confina: a nord con terreni di altra ditta (particelle 662 e 448), a sud in parte con terreno di altra ditta (particella 118) ed in parte con la via dei Paoli (SS. 153) da cui ha accesso, ad est con terreni di altra ditta (particelle 118 e 285) e ad ovest con terreni di altra ditta (particelle 452, 662 e 663).







Accesso dalla via dei Paoli (SS. 153)



Terreno

**b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

I dati del bene in esame riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti.

**c) PROPRIETA' DEI BENI**

Il bene risulta in piena proprietà per un terzo (1/3) indiviso all'esecutato:

XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/3).

La restante quota risulta in quote differenti ai seguenti comproprietari:

- XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/3).
- XXXXXX XXXX nata a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/6).
- XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/6).



#### d) PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà del bene nella quota di 1/3 indiviso è pervenuta all'esecutato, in una maggiore consistenza, mediante atto di compravendita rogato dal notaio avv. Leonardo Barbagallo in Riposto il 03/07/1972 (Repertorio n. 53352 – Raccolta n. 3300) registrato in Giarre il 18/07/1972 al n. 1520 mod. 1 vol. 216 (ALLEGATO 4).

L'attuale consistenza del bene è dovuta ad un frazionamento della particella originaria, acquistata con atto sopra descritto. Il frazionamento effettuato in data 19/03/1981 è allegato all'atto di vendita a parte terza rogato dal notaio avv. Leonardo Barbagallo in Riposto il 31/03/1981 (Repertorio n. 75618 - Raccolta n. 9126) registrato in Giarre il 14/04/1981 al n. 1146 mod. 1 vol. 247 (ALLEGATO 5).

Dalle verifiche effettuate sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

#### e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

#### f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sul bene censito in Catasto Terreni al Foglio 36 particella 366 risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 11):

- ISCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 4100 Registro Generale 50533  
Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale Di Catania, Repertorio 7075 del 06/11/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 61598  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 42856 del 13/12/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 153 Registro Generale 2341  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 150 del 14/01/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 154 Registro Generale 2342  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 1841 del 09/03/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 155 Registro Generale 2343  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 148 del 14/01/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**

- TRASCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 10089 Registro Generale 13387

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 2571 del 08/03/2022

Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

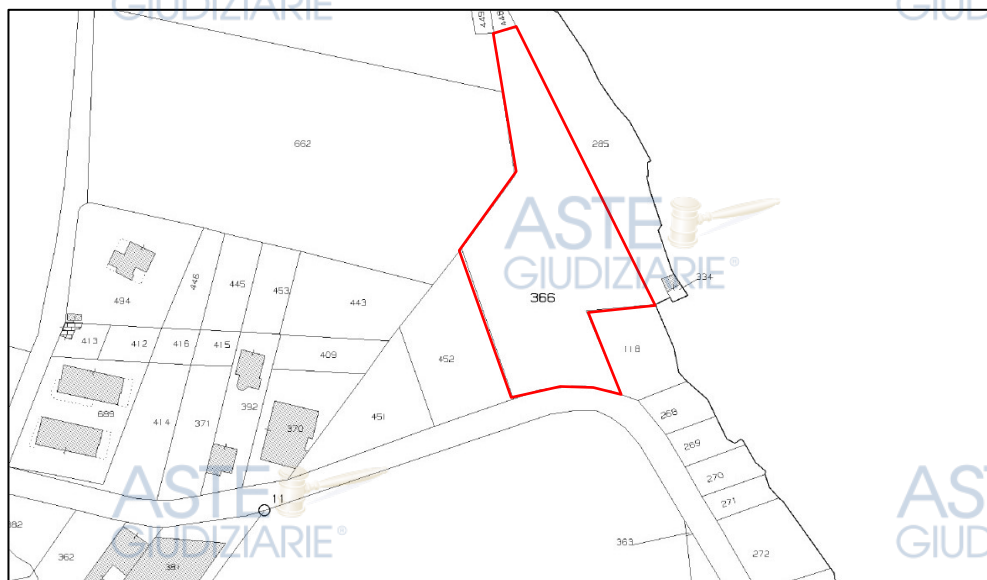
Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.

### **g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE**

Il bene oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato. I dati identificativi, come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania (servizio online) è stata reperita la visura storica dell'immobile (ALLEGATO 17).

In data 21/06/2024 è stato eseguito un accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. La ditta esecutata, pur essendo stata convocata due volte con regolari comunicazioni inviate mezzo posta raccomandata A/R in data 11/05/2024 e in data 07/06/2024, non è intervenuta al sopralluogo. Il terreno ha accesso da una strada statale dalla quale è possibile visionare ed avere una panoramica complessiva dell'appezzamento. La sottoscritta ha dunque potuto eseguire rilievi fotografici per verificare la conformità con quanto riportato nella mappa catastale.



Stralcio estratto di mappa (fuori scala)

Il terreno, dell'estensione catastale di 3.936 mq, risulta censito in Catasto Terreni al Foglio 36 particella 366. In sede di sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024, è stata riscontrata la parziale recinzione del tratto di terreno ma la consistenza corrisponde a quanto riportato nella mappa catastale.

#### **h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per il bene oggetto di esecuzione è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Giarre, rilasciato il 09/07/2024 (ALLEGATO 20).

Da detto certificato si evince che il terreno in base al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirig. D.R.U. n° 19 del 18/01/2005, i cui vincoli espropriativi sono scaduti il 17/01/2010, è classificato come segue:

- La particella 366 del foglio 36 ricade:
  - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione;
  - piccola parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona di inedificabilità (emergenze geomorfologiche) normata dall'art. 33bis delle Norme di Attuazione;
  - piccola parte in zona ampliamento stradale di PRG.

Inoltre la particella 366 del foglio 36 ricade in zona sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Leg.vo 22/01/2004 n. 42 art. 142 c. 1 lett. c) ove vigono le prescrizioni del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione siciliana Ass.to Beni Culturali e Identità Siciliana con D.A. n. 62/GAB del 12/06/2019.

#### **i) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Non sono presenti difformità.

#### **j) SANATORIA O CONDONO**

Non sono presenti abusi non sanabili.

#### **k) DISPONIBILITA' DEI BENI**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024, il terreno in esame si presentava incolto e in stato di abbandono.

#### **l) DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene in esame, pignorato in ragione della esatta quota di un terzo (1/3) del diritto di proprietà, è sito nel Comune di Giarre, Frazione San Giovanni Montebello.

Il bene è un terreno agricolo destinato ad agrumeto, localizzato in una frazione posta ad ovest rispetto al centro abitato di Giarre, con accesso dalla via dei Paoli (SS. 153).

L'accesso al terreno avviene tramite un cancello posto sulla medesima via. Al momento del sopralluogo, non essendo presente l'esecutato convocato due volte a mezzo posta raccomandata A/R, è stato possibile visionare il terreno dalla via dei Paoli in quanto prospetta su di essa.

Il terreno, dell'estensione catastale di 3.936 mq, risulta essere in completo stato di abbandono e ad oggi non si evince in atto alcuna coltura.

Il bene risulta censito:

- **Bene 5:** Catasto Terreni - Foglio 36 particella 366 – Terreno – Agrumeto.

Il terreno confina a nord con terreni di altra ditta (particelle 662 e 448), a sud in parte con terreno di altra ditta (particella 118) ed in parte con la via dei Paoli (SS. 153) da cui ha accesso, ad est con terreni di altra ditta (particelle 118 e 285) e ad ovest con terreni di altra ditta (particelle 452, 662 e 663).

#### **m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene non è stato possibile applicare il cosiddetto "Metodo del confronto di mercato" (Market Comparison Approach – MCA), che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima, in quanto non è stato possibile reperire reali compravendite di beni simili (terreno con destinazione agrumeto in stato di abbandono) nella zona in esame.

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato quindi un criterio di stima sintetico-comparativo che utilizza un'indagine di mercato, specifica per la tipologia in esame (terreno con destinazione agrumeto in stato di abbandono) effettuata nell'ambito della zona/comune di appartenenza, ed in una porzione di territorio quanto più prossima alla sua ubicazione.

Nella tabella seguente sono stati sintetizzati i risultati relativi alla ricerca delle offerte di vendita, reperite attraverso le agenzie immobiliari locali, gli operatori di mercato ed i principali siti di compravendite (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it) nel mese di agosto 2024; tali ricerche consentiranno di determinare un valore medio di mercato per la tipologia di bene nell'area in esame.

| <b>Campione di inserzioni immobiliari</b> relativo alle offerte di vendita per immobili comparabili ad un terreno in totale stato di abbandono sito in via dei Paoli, San Giovanni Montebello, Giarre (CT) |                        |                              |                                |               |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie (mq)</b> | <b>Prezzo di Vendita (€)</b> | <b>Indirizzo o indicazione</b> | <b>Comune</b> | <b>€/mq</b> |
| 1                                                                                                                                                                                                          | 4.685                  | 29.000                       | Contrada Coste-Spezi           | Giarre        | 6,19        |
| 2                                                                                                                                                                                                          | 11.130                 | 66.000                       | Strada 38                      | Giarre        | 5,93        |
| 3                                                                                                                                                                                                          | 38.690                 | 230.000                      | via Mascali-Riposto            | Giarre        | 5,94        |
| <b>Media dei valori</b>                                                                                                                                                                                    |                        |                              |                                |               | <b>6,02</b> |



Il valore medio unitario ricavato dalla ricerca di mercato deve essere depurato dall'incidenza dei costi di intermediazione e dagli eventuali margini di trattativa, inoltre bisogna tener conto che i terreni oggetto di mercato si trovano in una condizione di produttività mentre il terreno da stimare attualmente risulta improduttivo. Pertanto il valore indicato nella precedente tabella si dovrà ragionevolmente ridurre del 40%:

$$6,02 \text{ €/mq} \times (100,00 - 40,00) \% = \underline{\underline{3,61 \text{ €/mq}}}$$

I risultati precedentemente ottenuti con l'indagine di mercato saranno combinati/mediati con le quotazioni di mercato delle aree agricole della zona di interesse, accedendo alle banche dati OVA (Osservatorio dei Valori Agricoli). Dal listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli, con riferimento al Comune di Giarre e alla destinazione d'uso, pubblicato dalla Exeo nel 2024 con dati rilevati nel 2023, si ricavano i seguenti valori unitari:



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023  
COMUNE DI GIARRE (CT)**

| Qualità di coltura | Min €/ha | Max €/ha |
|--------------------|----------|----------|
| AGRUMETO           | 24000    | 60000    |

Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli pubblicato dalla Exeo nel 2024 per il Comune di Giarre

Si è poi “modulato” il valore massimo della tipologia colturale agrumeto per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ <p>dove:<br/> <b>V<sub>max</sub></b> = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);<br/> <b>K<sub>i</sub></b> = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I valori di K vengono estrapolati dalla tabella pubblicata dalla Exeo nel “Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli”. La tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per tipologia di terreni e Comune, con l’indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica (accesso al terreno, ubicazione, esposizione, densità di impianto, età delle piante e disponibilità della risorsa irrigua).

Applicando la suddetta formula si ottiene un valore pari a € 28.000 per ettaro di superficie che equivalgono a 2,80€/mq.

Per determinare il più probabile valore di mercato effettueremo la media tra i valori unitari ottenuti con l’indagine di mercato e con il metodo OVA.

| <b>Stima per unità di superficie</b> ottenuta dalla media tra il valore ricavato con l’indagine di mercato e quello ricavato con il metodo OVA |                                                                    |                                                             |                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia</b>                                                                                                                               | <b>Media delle stime ottenute con l’indagine di mercato (€/mq)</b> | <b>Valore unitario determinato con il metodo OVA (€/mq)</b> | <b>Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OVA (€/mq)</b> |
| Terreno in totale stato di abbandono                                                                                                           | 3,61                                                               | 2,80                                                        | <b>3,21</b>                                                                     |

Per concludere la stima mediante il metodo sintetico-comparativo si deve moltiplicare il valore medio indicato nella tabella per la superficie catastale. La superficie utilizzata al fine della stima è quella riportata nella visura catastale determinata secondo il D.P.R. n. 138/98.

| <b>Risultato ottenuto</b>                                                       |                                  |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Media tra indagine di mercato e valori ottenuti con il metodo OVA (€/mq)</b> | <b>Superficie catastale (mq)</b> | <b>Valore di stima (€)</b> |
| 3,21                                                                            | 3.936                            | <b>12.634,56</b>           |

### **Conclusioni**

Non essendo state riscontrate difformità urbanistiche e catastali non vi sono spese da detrarre e pertanto il valore di mercato dell’immobile coincide con il valore stimato mediante MCA.

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria va applicata una riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione va considerata in una misura compresa tra il 15% ed il 20% del valore stimato.

|                                                                                                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE STIMATO = VALORE DI MERCATO</b>                                                            | <b>€ 12.634,56</b> |
| Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto                                        | 20%                |
| <b>Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)</b><br><b>€ 10.100,00</b><br>(euro diecimilacenti/00) |                    |

Oggetto della presente relazione è la stima dell'immobile nella quota di 1/3 pertanto la quota relativa all'esecutato (1/3) è pari a:

|                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLA QUOTA PIGNORATA</b><br><b>(arrotondato)</b><br><b>€ 3.400,00</b><br>(euro tremilaquattrocento/00) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### n) VENDITA

Trattandosi di un terreno agricolo che costituisce un unico appezzamento che non appare comodamente divisibile la scrivente è del parere che il bene debba costituire un lotto unico.

|                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Lotto 3 – Unico lotto composto dai seguenti beni:</u></b>                      |
| Bene 5: Terreno in catasto al Fg 36 part 366;                                        |
| <b><u>Valore di vendita giudiziaria: € 10.100,00</u></b><br>(euro diecimilacenti/00) |

#### o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo).

#### p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

La proprietà del terreno è detenuta dall'esecutato per la quota di 1/3, il bene costituisce un unico appezzamento agricolo che non appare comodamente divisibile e la possibilità della vendita della quota di un terzo (1/3) indiviso, a parere della scrivente, porterebbe ad un deprezzamento del bene e ad una scarsa appetibilità sul mercato. Pertanto si propone la vendita dell'intero.

Quota detenuta dall'esecutato 1/3:

|                                                                                                                                                |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'INTERO</b>                                                                                               | <b>€ 10.100,00</b> |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELLA QUOTA PIGNORATA (1/3)</b><br><b>(arrotondato)</b><br><b>€ 3.400,00</b><br>(euro tremilaquattrocento/00) |                    |

#### q) PROGETTO DI DIVISIONE

Il bene costituisce un unico appezzamento agricolo che non appare comodamente divisibile e la possibilità della vendita della quota di un terzo (1/3) indiviso, a parere della scrivente, porterebbe ad un deprezzamento del bene e ad una scarsa appetibilità sul mercato.



## Bene 6 (tabella 1)

### a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente consulenza di stima, situato nel Comune di Giarre via Vittorio Alfieri n. 69, è posto al piano terra di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra.

Nel dettaglio il bene in esame è una bottega commerciale, attualmente destinata a pizzeria, posta al piano terra e con accesso dal civico 69 di via Vittorio Alfieri.

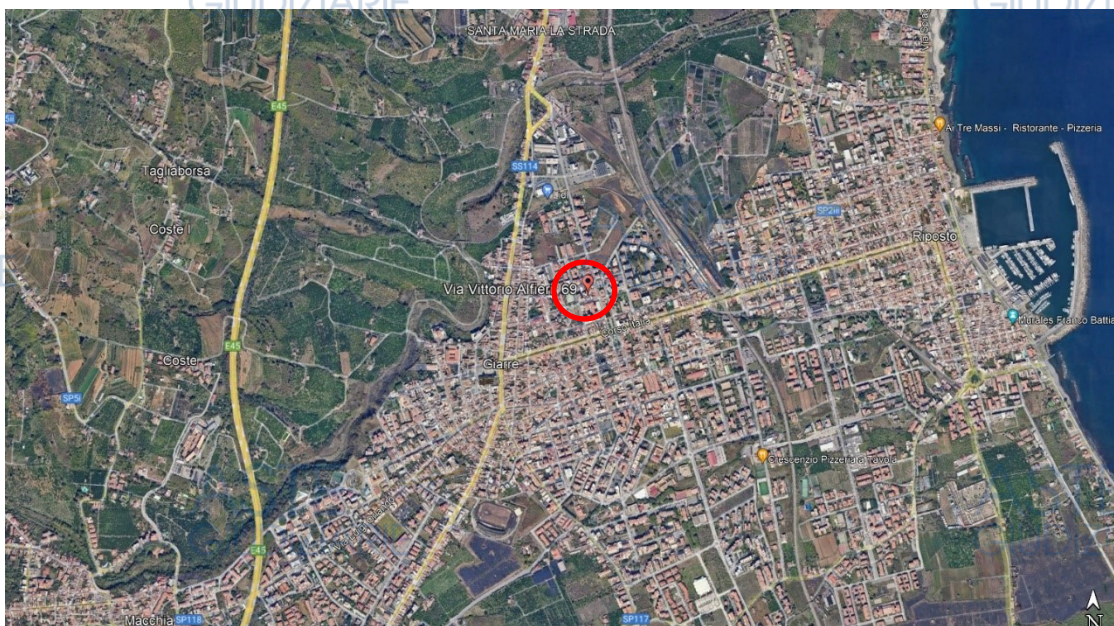
Il bene risulta censito:

- **Bene 6:** Catasto Fabbricati - Foglio 30 particella 451 subalterno 6 (categoria catastale C/1).

Il sopradetto bene confina:

- **Bene 6 (Tabella 1) – La bottega in catasto al Fg 30 part 451 sub. 6 confina:**

a nord con la via Vittorio Alfieri da cui ha accesso, a sud in parte con fabbricato di proprietà di altra ditta (particella 383) ed in parte con altro subalterno appartenente alla medesima particella, ad est con passaggio pedonale appartenente al medesimo fabbricato e ad ovest in parte con il vano scala del medesimo fabbricato ed in parte con fabbricato di proprietà altrui (particella 540).



Localizzazione del lotto in esame





Vista del fabbricato dalla via Vittorio Alfieri



Ingresso alla bottega al piano terra  
dalla via Vittorio Alfieri n. 69

#### b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati relativi all'immobile in esame riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e corrispondenti.

#### c) PROPRIETA' DEI BENI

I beni risultano in piena proprietà dell'esecutato:

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX XXXXX (XX) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/1).

Si precisa che il bene è pervenuto all'esecutato per la sola quota di nuda proprietà stante che l'usufrutto era riservato ai genitori per la quota di 1/2 ciascuno. Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio anagrafe, gli usufruttuari risultano deceduti e pertanto l'usufrutto risulta consolidato alla nuda proprietà per morte degli usufruttuari. Dalla visura catastale si evince che a tutt'oggi non è stato effettuato il ricongiungimento dell'usufrutto.

#### d) PROVENIENZA DEI BENI

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di nuda proprietà mediante atto di donazione rogato dal notaio dott. Gaetano Grasso in Giarre il 27/01/1989 (Repertorio n. 31257 - Raccolta n. 21599) registrato in Giarre il 16/02/1989 al n. 333 Serie 1V (ALLEGATO 6).

Si precisa che l'usufrutto era riservato ai genitori dell'esecutato per la quota di 1/2 ciascuno e che da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giarre, gli usufruttuari risultano deceduti. Pertanto l'usufrutto risulta consolidato alla nuda proprietà per morte degli usufruttuari. Dalla visura catastale si evince che a tutt'oggi non è stato effettuato il ricongiungimento dell'usufrutto.

#### e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti risulta completa.

#### f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI

Sul bene, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella 451 subalterno 6, nel ventennio preso in esame, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli (per completezza l'ispezione è stata eseguita anche sul precedente subalterno 4) (ALLEGATO 12):

- ISCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 4100 Registro Generale 50533  
Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale Di Catania, Repertorio 7075 del 06/11/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 5040 Registro Generale 61598  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 42856 del 13/12/1993  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 153 Registro Generale 2341  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 150 del 14/01/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 154 Registro Generale 2342  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 1841 del 09/03/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- ISCRIZIONE del 23/01/2014 - Registro Particolare 155 Registro Generale 2343  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 148 del 14/01/1994  
**Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo;**
- TRASCRIZIONE del 28/03/2022 - Registro Particolare 10089 Registro Generale 13387  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio 2571 del 08/03/2022  
Atto Esecutivo o Cautelare – **Verbale di Pignoramento Immobili.**

Le formalità da cancellare con decreto di trasferimento sono quelle in precedenza elencate.



ASTE GIUDIZIARIE

regolarmente acca  
oramento, corrispo

riservato ai genitori  
l'ufficio anagrafe

ASTE GIUDIZIARIE®



**ASTE GIUDIZIARIE®**

ano terra oggetto d  
GIUDIZIARIE®  
balterne 6 (ex sub

cati al Foglio 30

ASTE GIUDIZIARIE®



porta come rappresentata in planimetria. Nel cortile è stata riscontrata la presenza di una porta in ferro che permette l'accesso ad una ulteriore piccola porzione di cortile attualmente in stato di abbandono con presenza di rovi.



Planimetria catastale dell'immobile (fuori scala) e foto relative alle difformità riscontrate

A parere della scrivente al fine del trasferimento dell'immobile è necessario modificare la planimetria catastale al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi (Spese tecniche e oneri catastali € 1.000,00).

#### **h) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per il bene oggetto di esecuzione, essendo un manufatto edile, non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Secondo il Piano Regolatore Generale in vigore nel Comune di Giarre, approvato con Decreto Dirig. D.R.U. n° 19 del 18/01/2005, i cui vincoli espropriativi sono scaduti il 17/01/2010, gli immobili risultano ubicati in "Zona B4" (art. 11 delle N.di A. del P.R.G.).

In detta zona è ammessa la costruzione continua o discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq., il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 del lotto edificabile. L'altezza degli edifici è di ml 17,50 corrispondente a 5 elevazioni fuori terra di cui l'ultima deve coprire una superficie minore o uguale al 70% della superficie coperta ammissibile.



**ASTE GIUDIZIARIE** Il fatto reale

, composto da due  
effettuate presso l'

3) veniva autorizz

ASTE GIUDIZIARIE

quanto previsto in



45



#### **j) SANATORIA O CONDONO**

Non sono state riscontrate opere abusive.

#### **k) DISPONIBILITA' DEI BENI**

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 21/06/2024 l'immobile allo stato di fatto risultava occupato da terzi. Sui luoghi era presente il conduttore dell'immobile attualmente titolare di un'attività commerciale sita nella bottega in esame. La ditta esecutata, pur essendo stata convocata due volte con regolari comunicazioni inviate mezzo posta raccomandata A/R in data 11/05/2024 e in data 07/06/2024, non è intervenuta al sopralluogo.

L'immobile risulta locato con contratto stipulato in data 22/11/2017 per la durata di anni sei con scadenza 31/12/2023 e rinnovato in data 29/01/2024 per altri anni sei con scadenza 31/12/2029. Il contratto di locazione commerciale risulta registrato in data anteriore al pignoramento. Il canone di affitto pattuito è di € 6.000,00 da corrispondere in rate mensili di euro 500,00 ciascuna (ALLEGATO 27).

#### **l) DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene oggetto della presente consulenza di stima, situato nel Comune di Giarre via Vittorio Alfieri n. 69, è posto al piano terra di un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra realizzato tra il 1959 e il 1961.

Nel dettaglio il bene in esame è una bottega commerciale, attualmente destinata a pizzeria.

Il bene è situato in una zona centrale del Comune di Giarre ben servita da tutti i servizi principali a distanze facilmente raggiungibili a piedi e in auto.

L'accesso al bene avviene dal civico 69 di via Vittorio Alfieri mediante un terrazzino pertinenziale che si estende lungo tutto il fronte che prospetta sulla via Alfieri. Sul terrazzino si trovano due porte in alluminio e vetro. All'interno il locale commerciale è composto da una sala principale in cui è presente un bancone in muratura ed un forno a legna, un locale cucina-laboratorio, due servizi igienici destinati al pubblico comprensivi di antibagno, di cui uno adatto a persone con disabilità, un bagno-spogliatoio per il personale ed un locale deposito sottoscala. Sul prospetto sud il bene ha affaccio su un cortile pertinenziale in cui è posta una porta in ferro che permette l'accesso ad una ulteriore piccola porzione di cortile che attualmente si trova in stato di abbandono con presenza di rovi.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato intelaiata con solai in latero-cemento e tamponature in muratura.

La bottega ha una superficie catastale di 97 mq, un'altezza interna pari a m. 4,00, e si presenta pavimentata in parte in marmo ed in parte in ceramica. Le porte esterne sono realizzate in alluminio preverniciato con vetri antisfondamento.

L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia nel rispetto delle normative vigenti.

La bottega confina a nord con la via Vittorio Alfieri da cui ha accesso, a sud in parte con fabbricato di proprietà di altra ditta (particella 383) ed in parte con altro subalterno appartenente alla medesima particella, ad est con passaggio pedonale appartenente al medesimo fabbricato e ad ovest in parte con il vano scala del medesimo fabbricato ed in parte con fabbricato di proprietà altrui (particella 540).

Il bene risulta censito:

- Bene 6: Catasto Fabbricati - Foglio 30 particella 451 subalterno 6 (categoria catastale C/1).



Distribuzione interna della bottega commerciale (fuori scala)

## **m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è ritenuto congruo sviluppare una sola stima, applicando il cosiddetto “Metodo del confronto di mercato” (Market Comparison Approach – MCA) che permette di determinare il valore di un immobile attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (definito “subject”) e altri beni simili (definiti “comparabili”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo.

Il Market Comparison Approach (MCA) è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject. Tale procedimento di stima si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Dalle indagini di mercato svolte emerge che per il bene pignorato la destinazione attuale è quella più redditizia (bottega commerciale), in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell’applicazione del metodo MCA sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili. Tra le caratteristiche utilizzate nel metodo MCA rientra lo stato di manutenzione dell’immobile da valutare e dei comparabili utilizzati per la stima. Tale parametro tiene conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell’immobile. Nel caso specifico è stata utilizzata una scala compresa tra 1 e 5 (1=scarso; 2=mediocre; 3=sufficiente; 4=discreto; 5=buono). Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è pari all’incremento di valore dell’immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Tale valore corrisponde all’ammontare del costo dei lavori necessari per consentire il passaggio da uno stato di manutenzione al successivo. Le superfici utilizzate al fine della stima, sia per i comparabili che per il subject, per omogeneità di analisi sono quelle riportate nelle visure catastali determinate secondo il D.P.R. n. 138/98. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato del bene alla data di stima (21/08/2024).



## Descrizione del subject

| Subject                           |                                                                                                                                                       |          |               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Tipologia immobiliare             | Bottega commerciale                                                                                                                                   |          |               |
| Superfici                         | Destinazione                                                                                                                                          | Acronimo | Superficie mq |
|                                   | Superficie catastale                                                                                                                                  | SUC      | 97,00         |
|                                   |                                                                                                                                                       |          | N°            |
| Livello di piano                  |                                                                                                                                                       | LIV      | T             |
| Servizi                           |                                                                                                                                                       | SER      | 3             |
| Stato di manutenzione (1-2-3-4-5) |                                                                                                                                                       | STM      | 4             |
| Atto di provenienza               | Atto donazione del 27/01/1989 Repertorio n. 31257 e Raccolta n. 21599 registrato in Giarre il 16/02/1989 al n. 333 Serie 1V<br>Notaio Gaetano Grasso. |          |               |
| Data (momento della stima)        | 0                                                                                                                                                     |          |               |

## Ricerca comparabili



Vista aerea di una porzione dell'abitato di Giarre e localizzazione dell'immobile (Subject) e dei comparabili utilizzati (Unità A e Unità B)

| Comparabile unità A                      |                                                                                                                                                                 |          |               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Tipologia immobiliare                    | Bottega commerciale                                                                                                                                             |          |               |
| Superfici                                | Destinazione                                                                                                                                                    | Acronimo | Superficie mq |
|                                          | Superficie catastale                                                                                                                                            | SUC      | 192,00        |
|                                          |                                                                                                                                                                 |          | N°            |
| Livello di piano                         |                                                                                                                                                                 | LIV      | T             |
| Servizi                                  |                                                                                                                                                                 | SER      | 1             |
| Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)        |                                                                                                                                                                 | STM      | 3             |
| Atto di provenienza                      | Atto compravendita del 24/07/2023 Repertorio n. 43086 e Raccolta n. 25941 registrato a Catania (CT) il 02/08/2023 ai nn. 38904/29356. Notaio Sebastiano Micali. |          |               |
| Data (mesi antecedenti la data di stima) | 12                                                                                                                                                              |          |               |
| Prezzo compravendita                     | € 105.000,00. Si ritiene congruo il prezzo di compravendita                                                                                                     |          |               |

| Comparabile unità B                      |                                                                                                                                                             |          |               |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Tipologia immobiliare                    | Bottega commerciale                                                                                                                                         |          |               |
| Superfici                                | Destinazione                                                                                                                                                | Acronimo | Superficie mq |
|                                          | Superficie catastale                                                                                                                                        | SUC      | 98,00         |
|                                          |                                                                                                                                                             |          | N°            |
| Livello di piano                         |                                                                                                                                                             | LIV      | T             |
| Servizi                                  |                                                                                                                                                             | SER      | 1             |
| Stato di manutenzione (1-2-3-4-5)        |                                                                                                                                                             | STM      | 5             |
| Atto di provenienza                      | Atto compravendita del 29/05/2024 Repertorio n. 17823 e Raccolta n. 13672 trascritto a Catania (CT) il 30/05/2024 ai nn. 26956/20339. Notaio Andrea Grasso. |          |               |
| Data (mesi antecedenti la data di stima) | 2                                                                                                                                                           |          |               |
| Prezzo compravendita                     | € 95.000,00. Si ritiene congruo il prezzo di compravendita                                                                                                  |          |               |

#### Tabella dati

| TABELLA DATI                             |     |            |           |         |
|------------------------------------------|-----|------------|-----------|---------|
| Caratteristiche                          |     | UNITA' A   | UNITA' B  | SUBJECT |
| Prezzo totale (€)                        | PRZ | 105.000,00 | 95.000,00 | -       |
| Data (mesi antecedenti la data di stima) | DAT | 12         | 2         | 0       |
| Superficie catastale (m <sup>2</sup> )   | SUC | 105,00     | 98,00     | 97,00   |
| Livello di piano                         | LIV | 0          | 0         | 0       |
| Servizi                                  | SER | 1          | 1         | 3       |
| Stato di manutenzione (1,2,3,4,5)        | STM | 3          | 5         | 4       |

### Determinazione saggio variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)

Il saggio di variazione dei prezzi è stato determinato mediante l'uso del saggio di variazione temporale dei prezzi del mercato immobiliare locale.

Tale calcolo si rende necessario al fine di aggiornare, alla data della valutazione, il prezzo degli immobili utilizzati come comparabili.

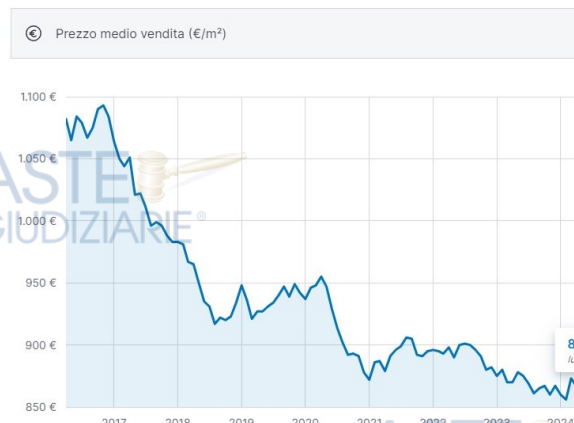
imobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Andamento dei prezzi degli immobili a Giarre



mmobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Andamento dei prezzi degli immobili a Giarre



Andamento dei prezzi tratto da [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 21/08/2024

| Comune di Giarre |                                              |             |
|------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Periodo          | Luglio 2023                                  | Luglio 2024 |
| Valore medio     | €/m² 869                                     | €/m² 869    |
| Calcolo saggio   | $\frac{869-869}{869} \times 100\% = 0,00 \%$ |             |

### Indici ed altre informazioni mercantili

| INDICI MERCANTILI E ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO            |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Indici                                                                | Valori      |
| Saggio di variazione dei prezzi (ultimi 12 mesi)                      | 0,00        |
| Livello di piano                                                      | 0,01        |
| Altre informazioni                                                    |             |
| Servizi                                                               | € 6.000,00  |
| Costo della ristrutturazione per il passaggio da un livello all'altro | € 19.000,00 |

### Superfici commerciali

La superficie commerciale nel caso in esame si assume pari alla superficie catastale degli immobili esaminati.

| SUPERFICIE COMMERCIALE $S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$ |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| SUP commerciale comparabile A (m <sup>2</sup> )            | 192,00 |
| SUP commerciale comparabile B (m <sup>2</sup> )            | 98,00  |
| SUP commerciale subject (m <sup>2</sup> )                  | 97,00  |

### Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

| ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA DATA        |                                                |                                               |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| $p_{(DAT)} = PRZ * \frac{I_{(DAT)}}{T_{mesi}}$ |                                                |                                               |
| p(DAT)                                         | UNITA' A                                       | UNITA' B                                      |
|                                                | <b>€/mese 0,00</b><br>€ 105.000,00 * (0,00/12) | <b>€/mese 0,00</b><br>€ 95.000,00 * (0,00/12) |

| ANALISI DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE CATASTALE                |                                                        |                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| $p_{(SUC)} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum \pi_i S_i} * \sigma$                |                                                        |                                                      |
| p(SUC)                                                                 | UNITA' A                                               | UNITA' B                                             |
|                                                                        | <b>€/ m<sup>2</sup> 546,88</b><br>€ 105.000,00 /192,00 | <b>€/ m<sup>2</sup> 969,39</b><br>€ 95.000,00 /98,00 |
| <b>€/m<sup>2</sup> 546,88</b><br>(si assume il minore dei prezzi medi) |                                                        |                                                      |



## Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari.

Il prezzo di mercato corretto rappresenta il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

| TABELLA DI VALUTAZIONE |          |                                                  |                                             |         |
|------------------------|----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|
| Caratteristiche        | Acronimo | Comparabili                                      |                                             | Subject |
|                        |          | Unità A                                          | Unità B                                     |         |
| Prezzo                 | PRZ      | € 105.000,00                                     | € 95.000,00                                 |         |
| Data                   | DAT      | 12<br>(0-12) * (€ 0,00)<br>€ 0,00                | 2<br>(0-2) * (€ 0,00)<br>€ 0,00             | 0       |
| Superficie catastale   | SUC      | 192,00<br>(97-192) * (€ 546,88)<br>- € 51.953,60 | 98,00<br>(97-98) * (€ 546,88)<br>- € 546,88 | 97,00   |
| Servizi                | SER      | 1<br>(3-1) * (€ 6.000)<br>€ 12.000,00            | 1<br>(3-1) * (€ 6.000)<br>€ 12.000,00       | 3       |
| Livello di piano       | LIV      | 0<br>(0-0) * (€ 105.000,00*0,01)<br>€ 0,00       | 0<br>(3-1) * (€ 95.000,00*0,01)<br>€ 0,00   | 0       |
| Stato di manutenzione  | STM      | 3<br>(4-3) * (€ 19.000)<br>€ 19.000,00           | 5<br>(4-5) * (€ 19.000)<br>- € 19.000,00    | 4       |
| Prezzi corretti        |          | € 84.046,40                                      | € 87.453,12                                 |         |

La presenza di divergenze nei prezzi corretti ricavati nella tabella di valutazione si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta (d%). Il test si considera superato se  $d \leq 5\%$ .

| VERIFICA ATTENDIBILITÀ DEL VALORE STIMATO  |                                                                            |        |                     |                |                                      |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|----------------|--------------------------------------|
| Prezzi corretti                            | UNITA' A                                                                   |        | UNITA' B            |                |                                      |
|                                            | € 84.046,40                                                                |        | € 87.453,12         |                |                                      |
| Calcolo divergenza percentuale assoluta d% |                                                                            |        |                     |                |                                      |
| Formula                                    | $d_{\%} = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100\% \quad d_{\%} \leq 5\%$ |        | V <sub>max</sub>    | Valore massimo | € 87.453,12                          |
|                                            |                                                                            |        | V <sub>min</sub>    | Valore minimo  | € 84.046,40                          |
|                                            | d%                                                                         | 4,05 % | Esito               |                | Soluzione                            |
| Verifica                                   | $\frac{€87.453,12 - €84.046,40}{€84.046,40} * 100\%$                       |        | Positivo – Verifica |                | Media aritmetica dei prezzi corretti |

Il valore di mercato del subject è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità.

| SINTESI DI STIMA |                                               |             |
|------------------|-----------------------------------------------|-------------|
|                  | Unità A                                       | Unità B     |
| Prezzi corretti  | € 84.046,40                                   | € 87.453,12 |
| Peso comparabili | 50%                                           | 50%         |
| Valore           | $(€ 84.046,40 + € 87.453,12)/2 = € 85.749,76$ |             |

NOTA:

Per verificare l'attendibilità del valore trovato è stato effettuato un raffronto con le quotazioni OMI:

- Superficie commerciale: 97,00 m<sup>2</sup> (medesima utilizzata nel rapporto di valutazione)
- Quotazione OMI Anno 2023 - Semestre 2 – Zona D3 - Negozi - Stato conservativo ottimo  
Min €/m<sup>2</sup> 700,00 – Max €/m<sup>2</sup> 1.100,00
- Valore €/m<sup>2</sup> 884,02 (€ 85.749,76 / 97,00 m<sup>2</sup>). Il valore ottenuto rientra all'interno del range (min-max) OMI.

Per ottenere il valore di mercato vanno detratte al valore stimato mediante MCA tutte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità.

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE STIMATO CON MCA</b>        | <b>€ 85.749,76</b> |
| Spese per regolarizzazione catastale | 1.000,00           |
| <b>VALORE DI MERCATO</b>             | <b>€ 84.749,76</b> |

Per ottenere il valore di vendita giudiziaria va applicata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Tale riduzione va considerata in una misura compresa tra il 15% ed il 20% del valore stimato.

|                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO</b>                                      | <b>€ 84.749,76</b> |
| Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto | 20 %               |
| <b>Valore di vendita giudiziaria (arrotondato)</b>            |                    |
| <b>€ 67.800,00</b>                                            |                    |
| (euro sessantasettemilaottocento/00)                          |                    |

#### n) VENDITA

Ai fini della vendita vista la tipologia dell'immobile pignorato la scrivente ritiene vada venduto in unico lotto.

|                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Lotto 4 – Unico lotto composto dai seguenti beni:</u></b>                                   |
| Bene 6: Bottega in catasto al Fg 30 part 451 sub 6                                                |
| <b><u>Valore di vendita giudiziaria: € 67.800,00</u></b><br>(euro sessantasettemilaottocento /00) |

#### o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione è allegata opportuna documentazione fotografica (realizzata in fase di sopralluogo) e planimetria catastale del fabbricato acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catania.

#### p) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

Non è necessario dividere il bene pignorato in quota. Trattasi di bene in piena proprietà del debitore esecutato.

#### q) PROGETTO DI DIVISIONE

Non è necessario ipotizzare un progetto di divisione del bene pignorato.

## SINTESI CONCLUSIVA

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificazione           | <u>Comune di Giarre</u><br><u>Bene 1:</u> 1/3 Terreno - Agrumeto - Fg. 29 part. 374 - C.da Gelso<br><u>Bene 2:</u> 1/3 Terreno - Agrumeto - Fg. 29 part. 380 - C.da Gelso<br><u>Bene 3:</u> 1/3 Terreno - Vigneto - Fg. 29 part. 384 - C.da Gelso<br><u>Bene 4:</u> 1/3 Fabbricato - Fg. 29 part. 186 - C.da Gelso<br><u>Bene 5:</u> 1/3 Terreno - Agrumeto - Fg. 36 part. 366 - Frazione S. Giovanni Montebello<br><u>Bene 6:</u> 1/1 Bottega - Fg. 30 part. 451 sub. 6 – via V. Alfieri n. 69 |
| Proprietà                 | <u>Beni da 1 a 4:</u> Esecutato: XXXXXX XXXXXX - Proprietà 1/3<br>Comproprietari: XXXXXX XXXXX (1/2) e XXXXXX XXX (1/6).<br><u>Bene 5:</u> Esecutato: : XXXXXX XXXXXX - Proprietà 1/3<br>Comproprietari: XXXXXX XXXXX (1/3), XXXXX XXXXX (1/6) e XXXXXX XXXXX (1/6).<br><u>Bene 6:</u> Piena proprietà dell'esecutato: XXXXXX XXXXXX - Proprietà 1/1                                                                                                                                            |
| Iscrizioni e trascrizioni | <u>Bene 1:</u> Regolari<br><u>Bene 2:</u> Regolari<br><u>Bene 3:</u> Regolari<br><u>Bene 4:</u> Effettuate sulla particella in catasto terreni ma trattasi di Ente Urbano<br><u>Bene 5:</u> Regolari<br><u>Bene 6:</u> Regolari                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Situazione catastale      | <u>Bene 1:</u> Conforme<br><u>Bene 2:</u> Difforme ma regolarizzabile (accatastamento del deposito)<br><u>Bene 3:</u> Conforme<br><u>Bene 4:</u> Difforme ma regolarizzabile (accatastamento del fabbricato)<br><u>Bene 5:</u> Conforme<br><u>Bene 6:</u> Difforme ma regolarizzabile (difformità cortile)                                                                                                                                                                                      |
| Situazione urbanistica    | <u>Bene 1:</u> Regolare<br><u>Bene 2:</u> Opere interne regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia<br><u>Bene 3:</u> Regolare<br><u>Bene 4:</u> Regolare (fabbricato in stato di abbandono)<br><u>Bene 5:</u> Regolare<br><u>Bene 6:</u> Regolare                                                                                                                                                                                                                               |
| Disponibilità             | <u>Beni 1 e 2:</u> Liberi in pessimo stato di manutenzione<br><u>Beni 3 e 4:</u> Liberi ma in stato di abbandono<br><u>Bene 5:</u> Libero<br><u>Bene 6:</u> Occupato da terzi con regolare contratto di locazione                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valore di mercato             | <u>Beni 1 e 2:</u> € 80.149,03<br><u>Beni 3 e 4:</u> € 29.752,00<br><u>Bene 5:</u> € 12.634,56<br><u>Bene 6:</u> € 84.749,76                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Valore di vendita giudiziaria | <u>Beni 1 e 2:</u> €64.100,00 di cui quota pignorata di 1/3 pari a €21.400,00<br><u>Beni 3 e 4:</u> €23.800,00 di cui quota pignorata di 1/3 pari a €7.900,00<br><u>Bene 5:</u> € 10.100,00 di cui quota pignorata di 1/3 pari a €3.400,00<br><u>Bene 6:</u> € 67.800,00                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vendita                       | <u>Lotto 1:</u> Beni 1 e 2 – Terreno agricolo con magazzino (Fg 29 p.lle 374 e 380). Valore di vendita giudiziaria pari ad €64.100,00.<br><u>Lotto 2:</u> Beni 3 e 4 – Fabbricato in stato di abbandono con terreno pertinenziale (Fg. 29 p.lle 384 e 186). Valore di vendita giudiziaria pari ad €23.800,00.<br><u>Lotto 3:</u> Bene 5 – Terreno agricolo (Fg. 36 p.la 366). Valore di vendita giudiziaria pari ad €10.100,00.<br><u>Lotto 4:</u> Bene 6 – Bottega (Fg. 30 p.la 451 sub. 6). Valore di vendita giudiziaria pari ad €67.800,00. |
| Valutazione quote             | <u>Beni 1 e 2:</u> Quota detenuta dall'esecutato 1/3 (pari ad € 21.400,00 dell'intero stimato)<br><u>Bene 3 e 4:</u> Quota detenuta dall'esecutato 1/3 (pari ad € 7.900,00 dell'intero stimato)<br><u>Bene 5:</u> Quota detenuta dall'esecutato 1/3 (pari ad €3.400,00 dell'intero stimato)<br><u>Bene 6:</u> Non necessario                                                                                                                                                                                                                    |
| Progetto di divisione         | <u>Beni 1 e 2:</u> Non necessario<br><u>Beni 3 e 4:</u> Non necessario<br><u>Bene 5:</u> Non necessario<br><u>Bene 6:</u> Non necessario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data nomina                   | 19/04/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data giuramento               | 30/04/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data sopralluogo              | 27/05/2024 (esecutato assente)<br>21/06/2024 (sopralluogo effettuato)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Data stima                    | 21/08/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data consegna                 | 27/08/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Acireale, 27 agosto 2024

L'Esperto del Giudice  
Dott. ing. Fiorella Fiorini

## ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- Allegato 2 - Beni 1 a 4 - Atto compravendita del 23/12/1974 Notaio avv. Leonardo Barbagallo
- Allegato 3 - Beni 1 a 4 - Atto donazione del 13\_10\_1993 Notaio Francesco Giamporcuro
- Allegato 4 - Bene 5 - Atto compravendita del 03/07/1972 Notaio avv. Leonardo Barbagallo
- Allegato 5 - Bene 5 - Atto compravendita del 31/03/1981 Notaio avv. Leonardo Barbagallo
- Allegato 6 - Bene 6 - Atto donazione del 27/01/1989 Notaio dott. Gaetano Grasso
- Allegato 7 - Bene 1 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 19/08/2024)
- Allegato 8 - Bene 2 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 19/08/2024)
- Allegato 9 - Bene 3 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 19/08/2024)
- Allegato 10 - Bene 4 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 19/08/2024)
- Allegato 11 - Bene 5 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 19/08/2024)
- Allegato 12 - Bene 6 - Ispezione ipotecaria (aggiornamento al 19/08/2024)
- Allegato 13 - Bene 1 - Visura Storica Fg 29 Part 374 (aggiornata al 03/05/2024)
- Allegato 14 - Bene 2 - Visura Storica Fg 29 Part 380 (aggiornata al 03/05/2024)
- Allegato 15 - Bene 3 - Visura Storica Fg 29 Part 384 (aggiornata al 03/05/2024)
- Allegato 16 - Bene 4 - Visura Storica Fg 29 Part 186 (aggiornata al 03/05/2024)
- Allegato 17 - Bene 5 - Visura Storica Fg 36 Part 366 (aggiornata al 03/05/2024)
- Allegato 18 - Bene 6 - Visura Storica Fg 30 Part 451 sub 6 (aggiornata al 03/05/2024)
- Allegato 19 - Bene 6 - Planimetria catastale Fg 30 Part 451 sub 6 (aggiornata al 26/05/2024)
- Allegato 20 - Beni 1 a 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica (aggiornamento al 09/07/2024)
- Allegato 21 - Beni 1 e 2 - Concessione Edilizia del 14/03/1979 n. 360
- Allegato 22 - Bene 6 - Nulla Osta per lavori Edili del 15/04/1959
- Allegato 23 - Bene 6 - Autorizzazione cambio d'uso del 29/05/2007 n. 240/05
- Allegato 24 - Bene 6 - Autorizzazione di agibilità del 22/02/2008
- Allegato 25 - Beni 1 e 2 - Atto di vincolo del 09/03/1979
- Allegato 26 - Bene 6 - Atto d'obbligo edilizio del 04/01/2007
- Allegato 27 - Bene 6 - Contratto di locazione
- Allegato 28 - Verbale di sopralluogo del 27/05/2024 e 21/06/2024
- Allegato 29 - Rilievo fotografico (aggiornato al 21/06/2024)