



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. Filadelfo Tornabene

Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

Relativa al

Procedura **561 / 2021 Reg. G. Es**

**STRUTTURA AGRITURISTICA
CON ANNESSO ESTESO FONDO AGRICOLO**

GIUDICE

dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

PROMOSSO DA: Creditore Procedente

NEI CONFRONTI DI : Società Debitrice Esecutata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a0257902861013379691760772461



INTRODUZIONE

La perizia di stima assieme agli allegati è stata inviata al creditore procedente e al debitore via pec. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una premessa, lo schema è quello di domanda e risposta secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento della perizia.*

TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI			
Localizzazione: Struttura Agrituristica extra-alberghiera con annesso esteso fondo agricolo sita a Mascali Frazione Puntalazzo – Via Nunziata Puntalazzo, 10			
1	Quota Proprietà	Pignorata per intero – 1/1 - di proprietà della società debitrice esecutata-proveniente da acquisto con contratto di compravendita del 2012. <i>Nel ventennio è stato riscontrato che nel contratto di compravendita del 2002 (Allegato 6D2) il dante causa in merito alla particella 38 oggi 533 del Fg. 40 -MASCALI- aveva concordato di occuparsi delle spese per l'accertamento dell'usucapione in quanto trasferiva il possesso e godimento anche se i trasferimenti successivi al 2003 (visura ipotecaria Allegato 6A/3) sono trascritti non vi è traccia, salvo documentazione non messa a disposizione, dell'accertamento dell'usucapione per la detta particella- Necessità di rilievo topografico per la determinazione dei confini della part. 60 stacco di 136 mq di terreno posto a distanza dal fondo oltre il vallone</i>	
2	Tipo immobile	Struttura agrituristica extra-alberghiera (piano terra e primo) della superficie utile di mq 770 mq circa, con annesse 2 piscine distinte e distanti, una di grande dimensione e una più piccola. A giudizio del CTU di 13 camere sfruttabili con annesso esteso fondo agricolo allo stato di abbandono.	
3	Stato manutenzione	Pessimo per i terreni abbandonati e pieni di rovi alti anche oltre i m 2 – sufficiente la struttura agrituristica (<i>necessita di manutenzione</i>)	
4	Situazione Urbanistica	La struttura risulta dotata di titoli abilitativi (fascicolo Allegato 5) ma sono presenti delle difformità abusive sia nelle ripartizioni interne che di aperture di vani porta all'esterno	
5	Parti da regolarizzare o demolire	Se devono essere mantenute le irregolarità v'è presentata pratica di sanatoria con richiesta di nuova certificazione di abitabilità oppure va fatta la messa in pristino dei luoghi.	
6	Valore immobile, a cui applicare detrazioni	Presunto valore in condizioni di libero mercato a giudizio di stima, per l'intera struttura e fondo agricolo, determinato con la capitalizzazione del reddito e costo di produzione	€ 1.160.000,00
7	Detrazioni Totale	Detrazioni applicate, per manutenzioni varie, da mandato, per regolarizzazione parte abusive	- € 280.000,00
		<u>PRESUNTO VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO</u>	€ 880.000,00

Indice

1. Quadro sintetico relazione di perizia	4
2. Premessa.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	8
4. Risposta ai Quesiti.....	9
5. Determinazione superficie commerciale.....	27
Metodi di stima.....	31
Determinazione Valore di Mercato.....	34-37
6. Conclusioni Finali.....	38
ElencoAllegati.....	40
Certificato di destinazione urbanistica.....	41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 3 di 39

Studio tecnico-Ingegneria Civile e-mail: *filadelfotornabene@libero.it* - pec:
filadelfo.tornabene@ingpec.eu Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali - cell. 3471691954

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. –SCHEMA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA –
OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV.
PROC. 386-2021 R.G.ES

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

Numero Quesito	QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R	Indice Relazione
	Q – Identifichi esattamente i beni pignorati	
a)	R – struttura agrituristica con annesso fondo agricolo. I terreni risultano per la maggior parte impraticabili e non ispezionabili totalmente per la presenza di dense e alte anche oltre i m 2. - Dati del Catasto del Comune di Mascali (Allegato 4): FOGLIO 40 - MASCALI Part.lla: terreni 18,41,60,190,207,262,528,531, Fabbricati 532-533 D/10- Confini vedere risposta quesito a) DIFFORMITA' RILEVATE Sono presenti diverse difformità in partizioni interne e aperture di vani porta, da sanare o da ripristinare allo stato originario;	Pag.9
b)	Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento R – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota (Allegato 6C- 6E), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento;	Pag.16
c)	Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore R – proprietà 1/1 della società debitrice esecutata (ved. Quesito nel dettaglio);	Pag.17
d)	Q – Accerti l'esatta provenienza del bene R –La struttura agrituristica e l'annesso esteso fondo agricolo è in capo alla società debitrice esecutata per averli acquistati con contratto di compravendita (Allegato 6D) del 20/12/2012 Rep. 25119 Racc. 12500. Dall'esame dei titoli è stato riscontrato che nel primo trasferimento del ventennio, con contratto di compravendita del 08/07/2002 (Allegato 6D/2) della particella 38 (fabbricato rustico), oggi particella 533, veniva trasferito il materiale possesso e godimento (come riferito nel detto titolo) e il dante causa della società esecutata conveniva che si sarebbe fatta carico di tutte le spese per ottenere l'accertamento di usucapione, ma dalla verifica delle trascrizioni meccanizzate dal 1990 in poi (Allegato 6A/3) sulla ex particella 38 Fg. 40 o nei contratti di compravendita successivi, della detta procedura di accertamento dell'usucapione non se ne ha traccia, salvo altri atti non a disposizione;	Pag.17

Pagina 4 di 39

Studio tecnico-Ingegneria
filadelfo.tornabene@ingpec.eu

Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it
Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali

- pec:
- cell. 3471691954

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461

e)	Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta	
	R – la documentazione agli atti risulta completa;	Pag.18
f)	Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli R – Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 23/03/2023 eseguite su alcune particelle per verifica stante che il compendio è formato da 10 unità catastali (Allegato 6A) e nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento, in sintesi: 1I) Iscrizione Ipoteca Volontaria del 27/12/2012, ai nn. 67368/5367 a favore di creditore procedente contro società debitrice esecutata; 2I) Iscrizione Ipoteca Volontaria del 08/04/2016 ai nn. 12831/1509 a favore di istituto di credito diverso dal creditore procedente contro debitrice esecutata; - Trascrizione Atto di Pignoramento del 18/07/2018, nota del 23/07/2018 ai nn. 28936/21632 contro società debitrice esecutata; - Trascrizione Atto di Pignoramento del 21/06/2021 nota del 04/08/2021 ai nn. 36621/27632 a favore di creditore procedente contro debitrice esecutata;	Pag.18
g)	Q – provveda alla identificazione catastale dell’immobile R – ved. Quesito lett. A);	Pag.18
h)	Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene R – Dal certificato di destinazione urbanistica del 14/02/2023 a cui si rimanda (Allegato I), le particelle 18,41,60,190,207,262,528,231, 532,533- ricadono, ai sensi del PdF (Programma di Fabbricazione) in zona ZTO “E” (zona agricola) con le prescrizioni indicate nello stesso certificato. Inoltre, sono presenti: vincolo sismico; vincolo paesaggistico; vincolo ai sensi della L.R. 16/96: bosco fasce di rispetto; sottoposto a piano paesaggistico degli ambiti regionali;	Pag. 19
i)	In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l’esperto stimatore specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando.... R – l’immobile non è stato costruito in regime di edilizia popolare	Pag. 19
j)	Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica R – la struttura agrituristica risulta avere titoli abilitativi. Ma sono presenti delle difformità e modifiche rispetto alla situazione originaria dei progetti approvati per cui era stata rilasciata abitabilità/agibilità;	Pag. 20-21
k)	Q – verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare R – Per le difformità interne (diversa distribuzione di spazi interni) e esterne (apertura di vani porta) si può procedere alla messa in pristino o presentazione di progetto di sanatoria ex art. 36 DPR 380/01 Quindi vanno chiesti tutti i pareri necessari (ved. Risposta quesito k) ;	Pag.21
l)	Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi R – nell’immobile al momento del sopralluogo aveva residenza anagrafica l’amministratore della società debitrice esecutata;	Pag.22

m)	<p>Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita</p> <p>R – Struttura agrituristica extra-alberghiera, immersa in un annesso esteso fondo agricolo allo stato di abbandono, composta da un grande fabbricato che si articola in più porzioni, lato centro, sud, nord e est, dotato di servizi e cucina, bagni per ogni camera. Il fabbricato è contornato da aree esterne sistemate a camminamenti oltre a due piscine di diversa dimensione, L’annesso fondo agricolo risulta non mantenuto, non coltivato e allo stato di abbandono, impraticabile, pieno di rovi densi e alti anche oltre i 2 m di altezza. Altresì vi sono due piccolissimi stacchi di terreno separati dal fondo più grande dalla strada e dal vallone della particella 60 occorre rilievo topografico per la determinazione dei confini. Confina a est con strada a ovest con altre ditte a nord con strada e altre ditte a sud con vallone. Ha una superficie utile di 778 mq circa e una superficie commerciale di 964 mq circa- lo stato di manutenzione è sufficiente con necessità di interventi. I terreni al netto della struttura ricettiva e accessori ha estensione di circa 68265mq circa;</p>	Pag.23
n)	<p>Q – determini il valore di ciascun immobile</p> <p>R – il presunto valore della struttura agrituristica con annesso fondo agricolo viene stimata come media dei prezzi ottenuti con i 2 metodi canonici di capitalizzazione del reddito presunto che la struttura ricettiva può produrre e del costo di produzione a questo presunto prezzo medio viene sommato il presunto prezzo medio del fondo agricolo ottenuto per comparazione diretta</p> <p>€ 170.000,00 prezzo terreno+((€ 856.000,00 stima per capitalizzazione+ € 1056.000,00 stima per costo di produzione) / 2) = € 170.000,00+€ 956.000,00 = € 1.160.000,00 da cui vengono applicate - € 280.00,00 di detrazioni:</p> <p>PRESUNTO PREZZO DI STIMA PER LA BASE D’ASTA:</p> <p>€ 880.000.00</p>	Pag. 31-37
o)	<p>Q – indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</p> <p>R – La vendita va effettuata in unico lotto;</p>	Pag.37
p)	<p>Q – alleggi idonea documentazione fotografica</p> <p>R – l’elaborato fotografico è allegato alla relazione - all’allegato 3 –</p>	Pag.37
q)	<p>Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</p> <p>R – il bene è solo in capo alla società debitrice esecutata;</p>	Pag.37
r)	<p>Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</p>	Pag.38
	<p>R- il bene è con unico proprietario</p>	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 6 di 39

Studio tecnico-Ingegneria
filadelfo.tornabene@ingpec.eu

Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it
Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali

- pec:
- cell. 3471691954

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE STRUTTURA AGRITURISTICA
ZONA PUNTALAZZO DI MASCALI (CT)- Proc. 386/2021 R.G. Es.

G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

2. PREMESSA

In data 27/10/22 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni,
nel procedimento **n. 386/2021 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro
separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via
Etna – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUESITI È RIPORTATO
NEL CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 7 di 39

Studio tecnico-Ingegneria Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it - pec:
filadelfo.tornabene@ingpec.eu Via Etna, 214 – 95010 Nunziata di Mascali - cell. 3471691954

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, come da mandato fissava sopralluogo mediante raccomandata alla parte esecutata e pec al creditore procedente (*Allegato 7A*), per il 30/11/2022 alle ore 15.00 presso l'immobile oggetto di procedura in via Nunziata-Puntalazzo n. 10 - Mascali.

Il giorno del sopralluogo era presente n.q. l'amministratore della società debitrice che permetteva e assisteva all'accesso all'immobile. Considerate le dimensioni dell'immobile, si rinviava al successivo 09/12/2022 alle ore 15 per il proseguo dei rilievi all'immobile.

Il giorno 09/12/2022 alle ore 15.30 si procedeva con il continuo delle operazioni peritali in detta occasione era presente per permettere l'accesso agli immobili un delegato dell'amministratore della società in questione (*Allegato 2*). Non riuscendo a completare, si rinviavano le operazioni al 20/12/2022 ore 9.00, di cui veniva trasmessa pec di conferma all'avvocato del debitore (*Allegato 7B*).

Per il detto immobile venivano acquisiti i contratti di compravendita e ispezioni ipotecarie di alcune particelle più significative considerato il numero di unità e i conseguenti costi (*Allegato 6*), documentazione catastale (*Allegato 4*), documentazione urbanistica presso il Comune di Mascali (*Allegato 5*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 8 di 39

Studio tecnico-Ingegneria Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it - pec:
filadelfo.tornabene@ingpec.eu Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali - cell. 3471691954

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461



4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare è una struttura agrituristica con annesso esteso fondo agricolo. I terreni risultano per la maggior parte impraticabili e non ispezionabili totalmente per la presenza di dense e alte (in certi tratti anche oltre i 2 m di altezza) macchie di rovi (Fig. 1-2-3 Foto da 1 a 43 Allegato 3). La struttura è localizzata (Fig. 1) nella zona di PuntaZZo frazione a ovest dal centro di Mascali.

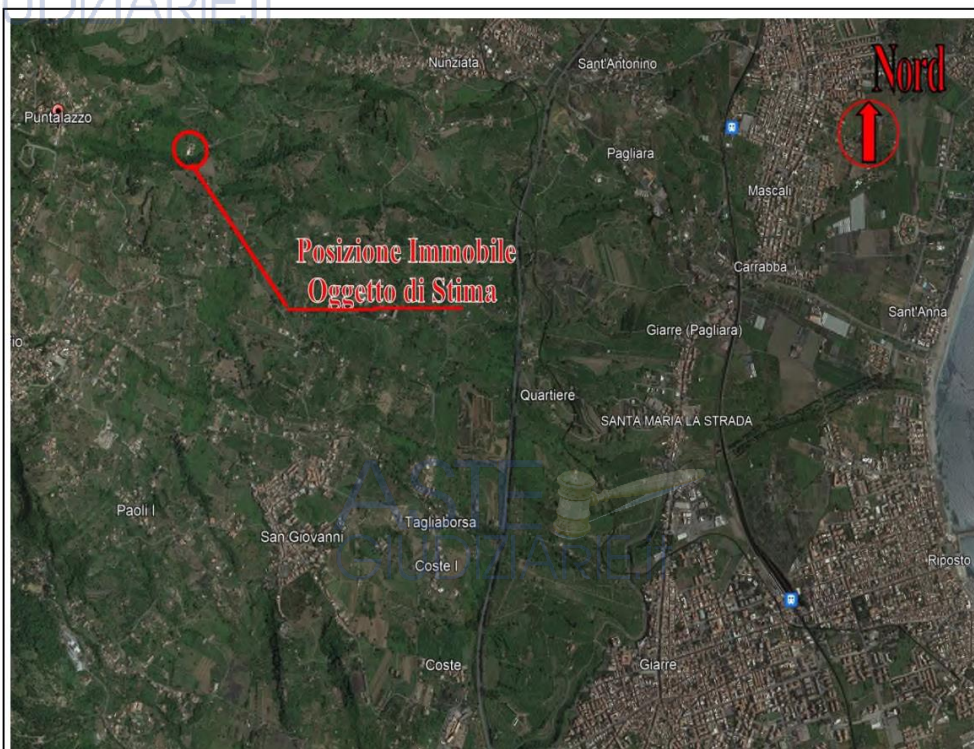


Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google Earth

Il fabbricato (del tipo extra-alberghiero) a destinazione agrituristica ricettiva (Fig 2-3-4 – Foto Allegato 3), costituito dal un piano terra e primo, è dotato di vani soggiorno, cucina, vari altri locali e circa 13 camere sfruttabili con annessi bagni propri, oltre ad una porzione di fabbricato (piano terra lato Nord) adibita a zona giorno (salottino, bagno, piccola cucina, disimpegni vari -Fig 3 indicato in verde).

All'esterno sono presenti 2 piscine, una di grandi dimensioni sul lato sud e una più piccola sul lato est (Fig 3 Foto 31-33 e 40 Allegato 3).

- CONFINI

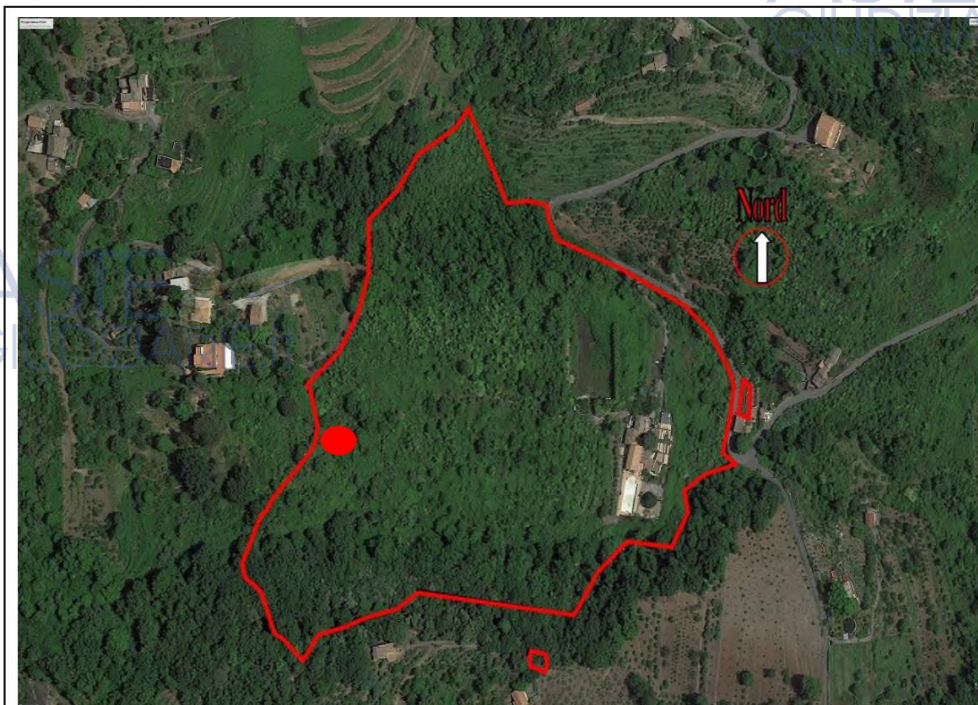


Fig. 2 Inquadramento Indicativo Lotto- Immagine tratta da Google Earth – con il punto rosso viene indicata la presunta posizione del fabbricato non ispezionabile

Il fondo agricolo, per quello che è stato possibile ispezionare considerata l'impraticabilità della maggior parte del fondo, confina (Fig. 2-3-4) a nord con altre proprietà e strada provinciale via Nunziata- Puntalazzo, a sud con un vallone "Carminè" il cui letto nella parte est è abbastanza profondo (Foto 30-30/I Allegato 3) a monte è approssimativamente alla stessa quota del fondo oggetto di procedura (Foto 25-26 Allegato 3), a est confina con strada provinciale-Nunziata Puntalazzo, a ovest con terreni altra ditta (di cui non è stato possibile prendere visione dei luoghi perché i terreni risultavano impraticabili e pieni di densi e alti rovi. Nulla si può dire sullo stato dei detti confini e dei relativi muri; non è stato possibile accertare lo stato (se ancora esiste) del fabbricato probabilmente rudere posizionato al confine lato sud-ovest della part. 528. Allo stesso fondo appartengono anche due piccoli tratti di terreno staccati: uno sul lato est (Part. 262-Fig. 2-4-Foto 3 Allegato 3) diviso dalla strada provinciale Nunziata Puntalazzo recintato con rete e inaccessibile; l'altro piccolo

stacco di terreno (Part. 60 Fig. 2-4 Foto 28 Allegato 3). posizonato a sud oltre il vallone “Carminè” risulta contiguo ad altri terreni di altre ditte senza alcuna divisione materiale. Tra l’altro il delegato del debitore non era in grado di identificarlo con precisione per cui servirà rilievo topografico per la detrerminazione della posizione e dei confini

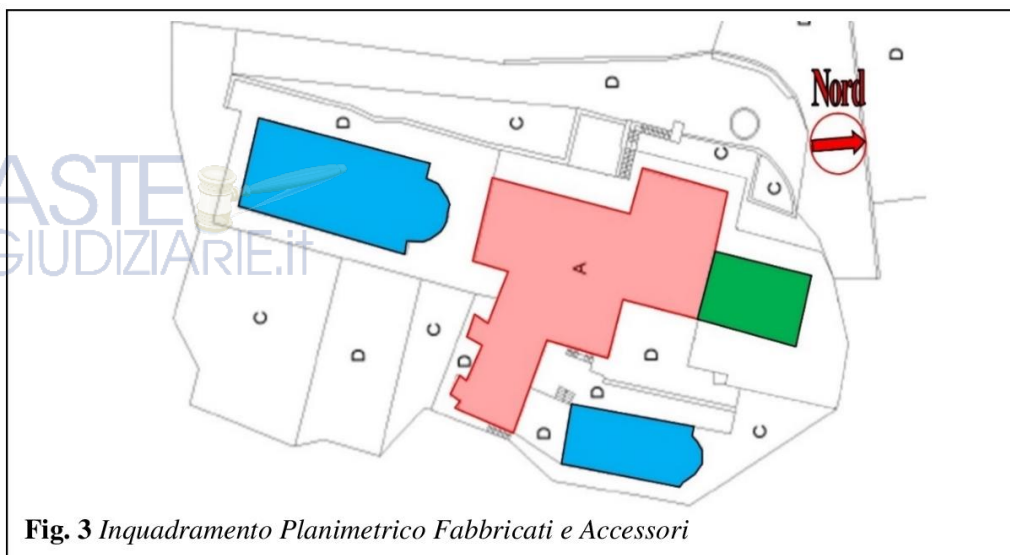


Fig. 3 Inquadramento Planimetrico Fabbricati e Accessori

➤ STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI (ALLEGATO 4)

N.	FOGLIO 40 - MASCALI			Reddito in €	
	Particella	Qualità	Superficie	Dominicale	Agrario
1	18	Incolto Produttivo	are 44,20	1,14	0,46
2	41	Agrumeto	are 40,51	188,30	69,04
3	60	Fico India	are 1,36	0,91	0,46
4	190	Incolto Produttivo	H 1,1340	2,93	1,17
5	207	Bosco Ceduo	Are 44,00	26,13	2,27
6	262	Incolto Produttivo	ca. 84	0,02	0,01
7	528	Frutteto	Ha 3,3402	810,78	284,64
		Agrumeto	Are 55,64	200,00	86,21
8	531	Agrumeto	Are 48,68	157,38	75,42
9	532	D/10 fabbricati con funzione produttive connesse alle attività agricole (agriturismo)		10.872,00	
10	533	D/10 fabbricati con funzione produttive connesse...ecc.		2.656,00	



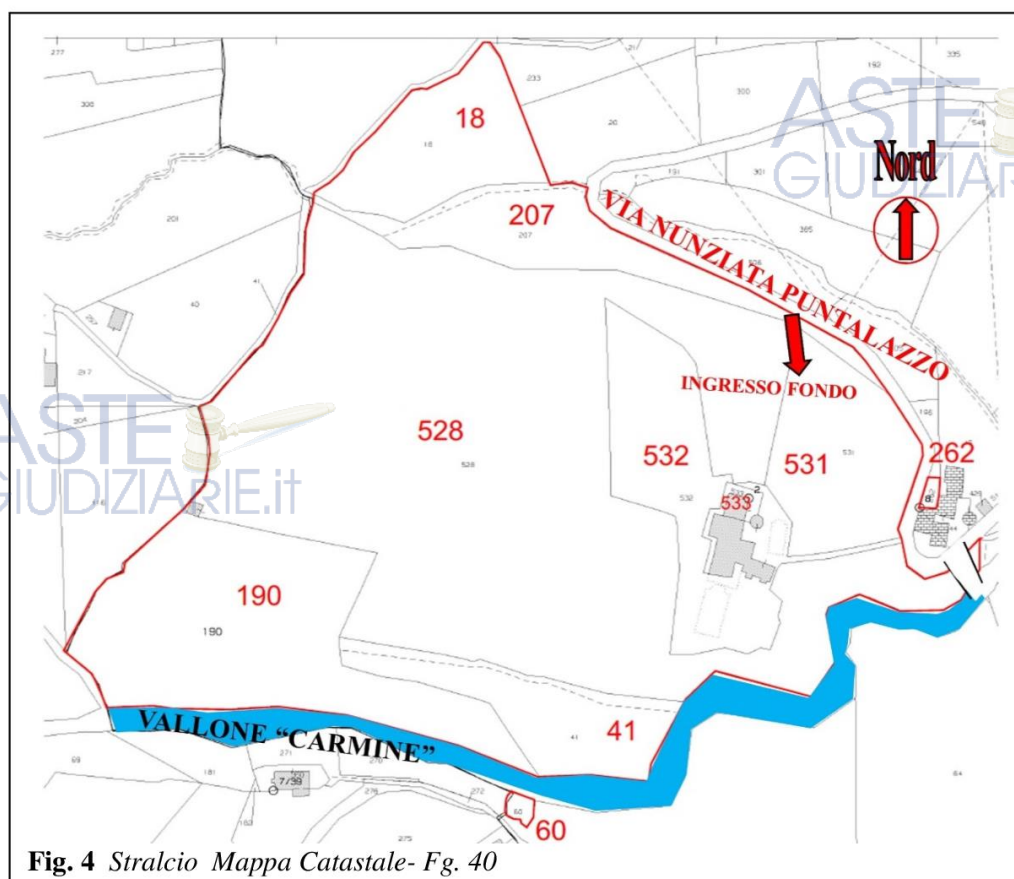


Fig. 4 Stralcio Mappa Catastale- Fg. 40

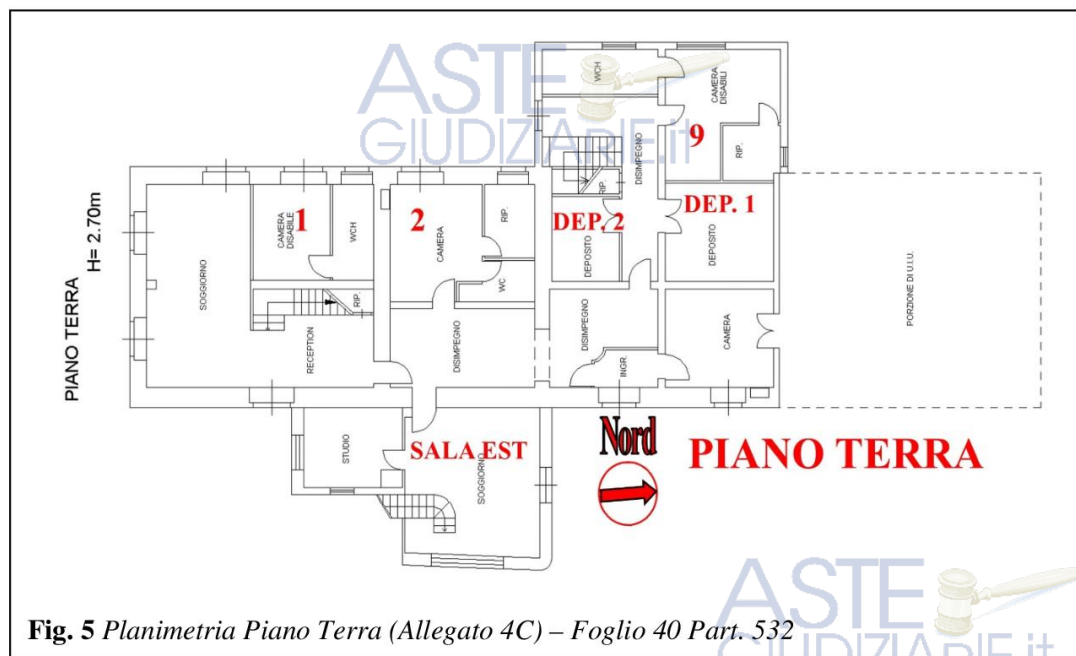


Fig. 5 Planimetria Piano Terra (Allegato 4C) – Foglio 40 Part. 532



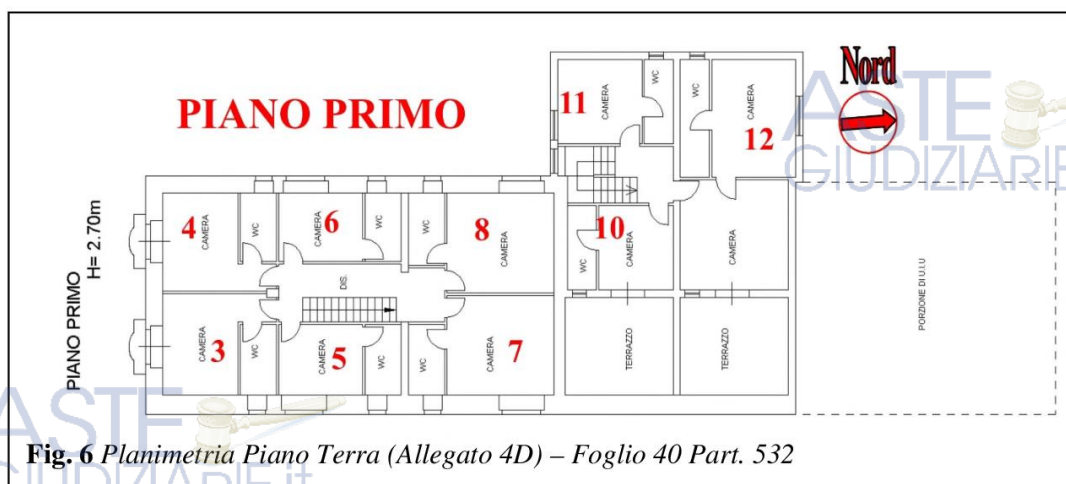


Fig. 6 Planimetria Piano Terra (Allegato 4D) – Foglio 40 Part. 532

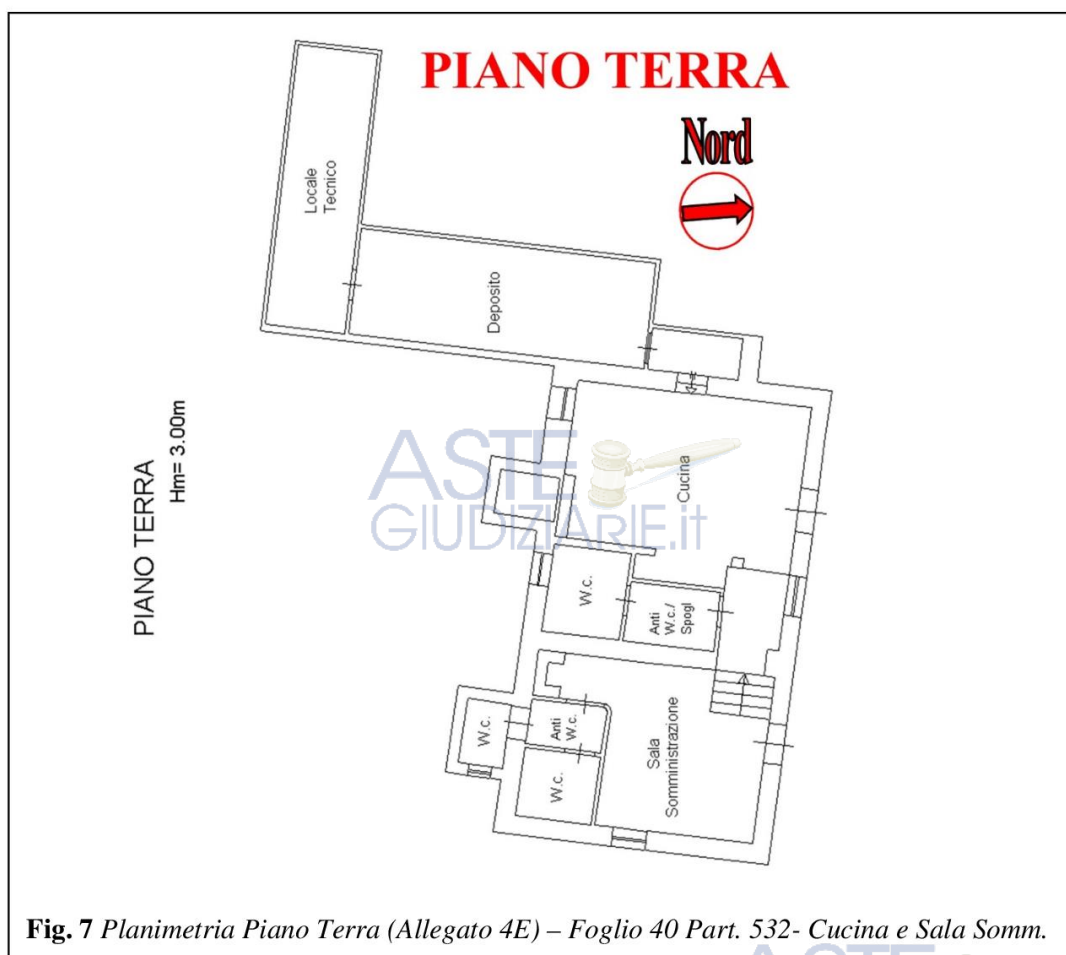


Fig. 7 Planimetria Piano Terra (Allegato 4E) – Foglio 40 Part. 532- Cucina e Sala Somm.



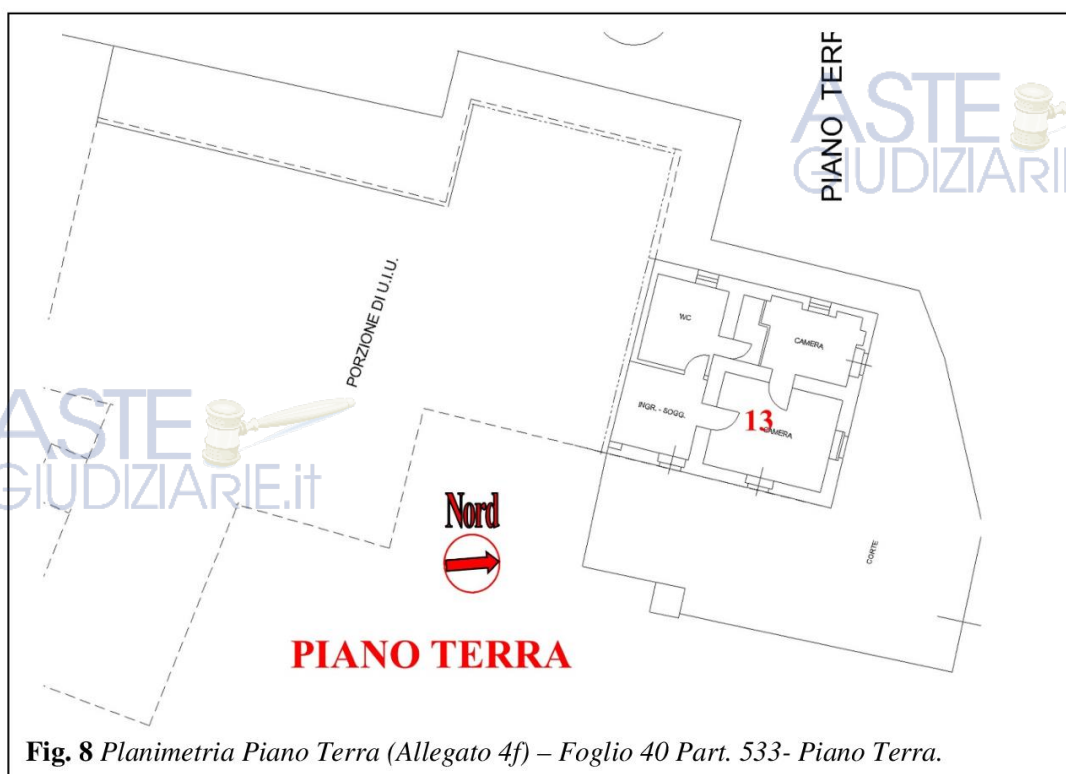


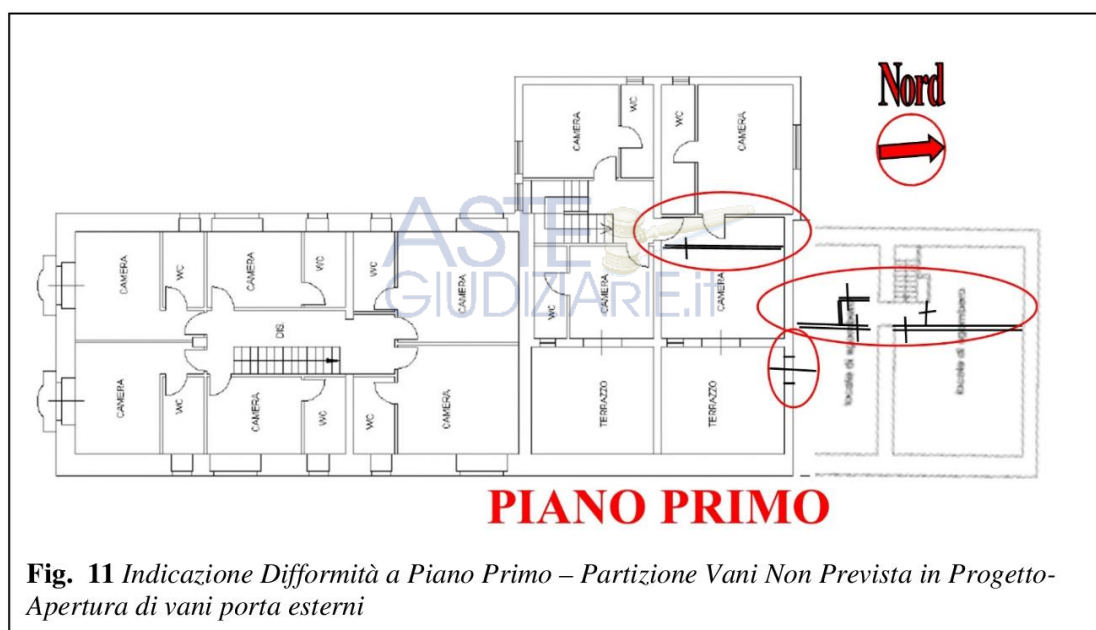
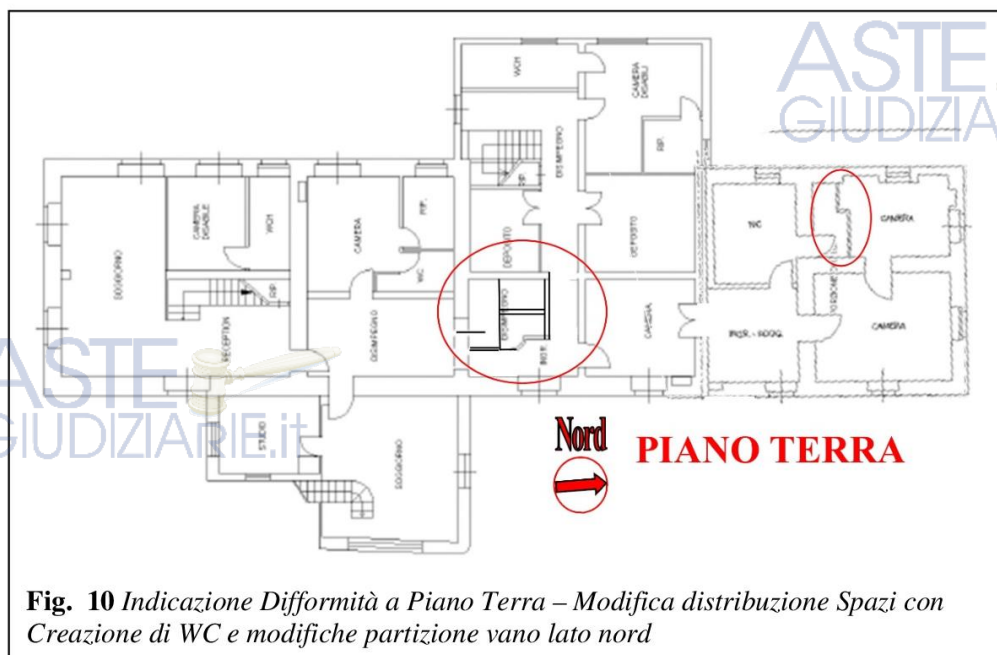
Fig. 8 Planimetria Piano Terra (Allegato 4f) – Foglio 40 Part. 533- Piano Terra.



Fig. 9 Planimetria Piano Terra (Allegato 4g) – Foglio 40 Part. 533- Piano Terra.



- DIFFORMITA' RILEVATE



Dalla verifica dello stato dei luoghi sono state riscontrate delle difformità (Fig. 10-11-12) per diversa ripartizione spazi interni, creazione di disimpegni, wc, aperture esterne, tutte modiche al progetto approvato e rispetto alle planimetrie catastali,



22-123-126 Allegato

erta all'utenza
no dei luoghi a



Fig. 12 *Locale tecnico di dimensione diversa rispetto al progetto, tramezzature e aperture esterne non presenti in progetto anche nel deposito annesso alla cucina*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

et  debitrice esecutata;

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

La struttura agrituristica con annesse aree accessorie e fondo agricolo su cui insistono (Fig.2-3-4), oggetto di pignoramento, è in capo alla società debitrice esecutata, nella quota di 1/1 per averlo acquistato con contratto di compravendita del 20/12/2022 (Allegato 6D);

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

La struttura agrituristica con annesse aree accessorie e fondo agricolo su cui insiste, per quanto si evince dalla documentazione a disposizione, è in capo alla società debitrice esecutata per averlo acquistato con contratto di compravendita (Allegato 6D) del 20/12/2012 Rep. 25119 Racc. 12500 a rogito del notaio dott. Sebastiano Micali con studio in Mascali- Catania trascritto il 27/12/2012. Nel ventennio prima della data del pignoramento il 08/07/2002 a rogito del Notaio Filippo Patti con Rep. 218103 e Racc. 26503 il detto fondo veniva acquistato (Allegato 6D/2) per la prima volta dal dante causa della società esecutata come da relazione notarile (Allegato 6B) anche se poi il 12/10/2002 il fondo veniva venduto dal dante causa e successivamente dallo stesso riacquistato l'11/05/2005 con contratto di compravendita a Rogito del Notaio Micali Rep. 10372 e Rac. 3866 (Allegato 6D/I).

In merito al primo trasferimento, con contratto di compravendita del 08/07/2002 (Allegato 6D/2) della ex particella 38 (fabbricato rustico) del Fg. 40, oggi particella 533 (porzione fabbricato lato Nord), veniva trasferito il materiale possesso e godimento (come riferito nel detto titolo) in quanto i venditori riferivano di averlo posseduto sin dalla data di acquisto del 15/01/1968 e che i detti soggetti nel contratto di vendita convenivano che il dante causa della società esecutata si doveva far carico di tutte le spese per ottenere l'accertamento di usucapione del detto fabbricato rustico,

ma dalla verifica delle trascrizioni (*sono state trovate trascrizioni delle concessioni edilizie del 2003 e atto di vincolo del 2003 e 2008, trascrizione vendita del 2005 e trascrizione vendita del 2012*) meccanizzate dal 1990 in poi (*Allegato 6A/3*) sulla ex particella 38 Fg. 40 o nei contratti di compravendita successivi della detta procedura di accertamento dell'usucapione non se ne ha traccia, anche se dal 2003 vi sono diverse trascrizioni anche dei contratti di compravendita. Nel contratto di compravendita della ditta eseguita dell'anno 2012 (*Allegato 6D*) per la provenienza vengono citati i titoli di trasferimento di vendita pregressi, ma nulla sul detto accertamento di usucapione;

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

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

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

Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 23/03/2023 eseguite su alcune particelle per verifica stante che il compendio è formato da 10 unità catastali (Allegato 6A) e nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento, in sintesi:

1I) **Iscrizione Ipoteca Volontaria** del 27/12/2012, ai nn. 67368/5367 a favore di creditore procedente contro società debitrice eseguita;

2I) **Iscrizione Ipoteca Volontaria** del 08/04/2016 ai nn. 12831/1509 a favore di istituto di credito diverso dal creditore procedente contro debitrice eseguita;

- **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 18/07/2018, nota del 23/07/2018 ai nn. 28936/21632 contro società debitrice eseguita;

- **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 21/06/2021 nota del 04/08/2021 ai nn. 36621/27632 a favore di creditore procedente contro debitrice eseguita;

g) ***Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza***

di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

I beni pignorati sono censiti al Catasto Urbano e Terreni (*Allegato 4*) del Comune di Mascali (Ct), al Fg. 40 particelle 18,41,60,190,207,262,528,531,532,533; i dati catastali sono riportati nella risposta al quesito **a)**. In merito alle difformità riscontrate se non viene effettuata la messa in pristino dei luoghi, ma verrà presentato progetto di sanatoria delle modifiche presenti agli Enti preposti e se questo verrà autorizzato, solo dopo si potrà procedere ad aggiornamento delle planimetrie catastali. Ma al momento non risulta strettamente necessario, in quanto gli immobili risultano identificabili, tranne per il piccolo fabbricato rustico (probabile rudere) posto nella parte ovest della particella 528 che non è stato possibile visionare per impraticabilità del fondo agricolo infestato da rovi e arbusti vari;

h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali in data 14/02/2023 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (*Allegato 1*), le particelle 18,41,60,190,207,262,528,231,532,533 censite al Catasto Terreni del Comune di Mascali al Fg. 40 - ricadono, ai sensi del PdF (*Programma di Fabbricazione*) vigente dal 1978 e del 1990 ricadono in zona **ZTO "E"** (zona agricola) con le prescrizioni indicate nello stesso certificato. Inoltre, sono presenti:

- 1) vincolo sismico ai sensi della L. 64/4974;
 - 2) vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/1939;
 - 3) vincolo ai sensi della L.R. 16/96: bosco fasce di rispetto;
 - 4) e sottoposto a piano paesaggistico degli ambiti regionali 8-11-12-13-14-16-17 adottato con D.A. 031 del 03/10/2018;
- i) In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando....**

Gli immobili oggetto di procedura non fanno parte di costruzione in edilizia convenzionata residenziale pubblica;

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

Dalla documentazione fornita dal Comune, salvo altri atti di cui non se ne conosce l'esistenza, per le difformità riscontrate non risulta la presentazione di istanze di condono o sanatoria.

La struttura agrituristica oggetto di procedura, tranne per le strutture esterne accessorie (piscina, locale tecnico e sistemazione aree esterne), deriva dalla trasformazione/ristrutturazione di un vecchio casolare, che dagli atti a disposizione viene riferito esistere da data anteriore al 1967. Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune, salvo altri atti di cui non se ne conosce l'esistenza, si hanno i seguenti titoli edilizi (Allegato 5):

- 1) **Autorizzazione Edilizia n. 61/2003 con annesso parere SS.BB.CC. (Allegato 5A);**
- 2) **Permesso di Costruire n. 87/2003 e annesso atto di vincolo (Allegato 5B);**
- 3) **Permesso di Costruire - in sanatoria ex art. 13 L. 47/85- n. 78/2005 con annesso atto di vincolo di destinazione (Allegato 5C-5D);**
- 4) **Autorizzazione allo Scarico n. 26/2008 e parere igienico sanitario prot. 15231/2008 con condizioni (Allegato 5E);**
- 5) **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 16/2008 con esclusione della piscina, angoli cottura (ove previsti) – annessa perizia giurata ai sensi L.R. 17/94 (Allegato 5F);**
- 6) **Appendice all'Abitabilità/Agibilità n. 16/2008 dove venivano escluse dal provvedimento tutte le porzioni dell'immobile interessate a sistemazione esterna in cui insistono opere in c.a. non autorizzate ai sensi di Legge (Allegato 5F/1);**
- 7) **Certificato di Conformità Statica Prot. 023710/2008 e annessi collaudi statici per fabbricato e piscina- con esclusione delle opere esterne (Allegato 5I/5L);**

8) *Permesso di Costruire n. 14/2010 e annesso parere SS.BB.CC. 9675/09 (Allegato 5M);*

9) *Certificazione del Genio Civile di Catania n. 26962/2010 con annesso certificato di idoneità statica per la piscina insistente sulla particella 532 (Allegato 5N);*

10) *DIA Prot. 13654 n. 29/2012 di variante e pre-agibilità per adeguato alla lettera art. 2 L. 25/94, regolarizzazione vasca esistente, collocazione di strutture precarie ai sensi della L.R. 4/2003 – Annesso CIS (Allegato 5R-5S);*

11) *Autorizzazione allo scarico n. 25/2012 relativa alle pratiche edilizie n. 6044-640-6605-7219-7180-DIA 29/2012, con annessa perizia giurata (Allegato 5T);*

12) *Autorizzazione di Agibilità n. 23/2012 relativa alle Pratiche Edilizia n. 7219-7180-DIA 29/2012 con annesse perizie giurate. In fase di perizia giurata veniva precisato dal tecnico che una tettoia prevista in progetto non era stata realizzata e neanche le strutture per il ricovero e maneggio dei cavalli (Allegato 5U).*

Dal sopralluogo effettuato risultano presenti alcune modifiche di cui non è stata fornita documentazione urbanistica in merito (*salvo altri atti di cui non si è a conoscenza*). In particolare, le difformità riscontrate, **per quelle visibili salvo difformità nascoste**, rispetto alla detta documentazione urbanistica fornita dal Comune consistono:

al piano terra (*Fig.10 Foto da 46 a 48 Allegato 3*) edificio principale modifica delle partizione degli spazi interni nella zona di ingresso centrale con realizzazione di 2 servizi igienici; al piano primo, ala nord, da cui si accede dalla scala interna lato nord-ovest è stato realizzato un disimpegno non previsto in progetto (*Fig.11 Foto 83 Allegato 3*); mentre nella porzione di fabbricato lato nord, censita alla particella 533, sono state riscontrate assenza di una partizione a piano terra e la presenza di partizioni degli spazi soffitta con la realizzazione di vani non indicati in progetto, la realizzazione di un bagno e aperture porta non indicate in progetto che lo rendono comunicante con il terrazzino di una delle camere della porzione del fabbricato dell'ala sud (*Fig.11 Foto 99, da 104 a 108*); a piano terra lato est è presente una diversa distribuzione e dimensione del locale tecnico della piscina e diversa partizione del deposito della cucina, oltre a delle aperture porta sul prospetto lato est (*Fig.12 Foto 122-123-126, 38/2*);

k) ***Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5***



D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Per le difformità riscontrate non presenti nei titoli urbanistici messi a disposizione dal Comune (salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza) né nelle planimetrie catastali, salvo la messa in pristino dei luoghi, sarà necessario presentare un progetto ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/01 e secondo la normativa urbanistica regionale, con pagamento degli oneri previsti, considerato il tipo di struttura adibita ad attività agrituristica bisognerà sottoporre il progetto anche a valutazione dell'ASP e Enti vari preposti. Se le dette difformità non venissero autorizzate, trattandosi di modifiche interne e esterne, si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi. In ogni caso, la somma presunta prevista in via forfettaria si potrà considerare per le due modalità di regolarizzazione o di messa in pristino dei luoghi. Pertanto, salvo migliori conteggi in fase di esecuzione, si stima in via forfettaria e presunta una somma pari a circa € **25.000,00**, in cui sono compresi sempre in via estimativa gli oneri tecnici per la presentazione delle pratiche, oltre eventuali oneri da versare per diritti, oblazioni e quant'altro gli Enti preposti riterranno necessario, salvo effettivi conteggi e costi. Di conseguenza dovranno essere rivisti anche i titoli abilitativi;

- l) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

La struttura ricettiva ad uso agrituristico, al momento del sopralluogo, per quanto riferito, risultava occupata dalla società proprietaria debitrice esecutata, tra l'altro l'amministratore ha residenza nella detta struttura. La struttura extra-alberghiera in detta occasione non risultava aperta al pubblico. I terreni del fondo agricolo su cui insiste il fabbricato in questione risultano infestati di densi e alti rovi, nonché

scarsamente praticabili proprio per la presenza della detta vegetazione selvaggia cosa che non ha permesso la piena verifica del fondo (*Foto 1-43 Allegato 3*) e l'esistenza di un piccolo fabbricato rustico presumibilmente rudere;

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

➤ DESCRIZIONE GENERALE

Struttura agrituristica extra-alberghiera immersa in un annesso esteso fondo agricolo, composta da un grande fabbricato (*Fig. 2-3-4 Foto Allegato 3*), si articola in un piano terra e primo, distribuito, in più porzioni: centro, sud, nord e est, dotato di servizi, cucina, e bagni per ogni camera. L'altezza media interna ai piani terra è di circa 2,70 m, mentre al piano primo dove il tetto è a due falde si ha altezza variabile maggiore al centro e minore ai lati. Il fabbricato è contornato (*Foto da 30 a 44 Allegato 3*) da aree esterne sistemate a camminamenti oltre a due piscine di diversa dimensione, realizzate con pareti e fondo in cemento armato. La piscina piccola (*per talassoterapia*), posta sul lato est coperta da una struttura precaria con tenda mobile e servizi bagni e spogliatoi realizzati per uomini e donne in struttura precaria prefabbricata (*Foto da 37 a 42 Allegato 3*). L'annesso fondo agricolo risulta non mantenuto, non coltivato e allo stato di abbandono, impraticabile, infestato di rovi densi e alti anche oltre i 2 m di altezza (*Foto da 14 a 23 -29 -30/1 Allegato 3*). Altresì vi sono due piccolissimi stacchi di terreno rispettivamente uno a sud al di là del vallone "Carmine" (*Foto 26-27-28 Allegato 3*) – particella 60 di 136 mq di superficie, di cui il delegato

dell'esecutato non è stato in grado di individuare la posizione con precisione, anche se sommariamente è stata localizzata, ma considerato che risulta contigua a terreni di altre ditte, privi di recinzione e di confini ben definiti, necessità l'individuazione tramite rilievo topografico, per determinarne posizione, dimensione e confini; un altro piccolo stacco a est, part. 262 di 84 mq, che risulta recintato, autonomo e non accessibile (*Foto 3 Allegato 3*). Altresì una parte di terreno che ricade nella zona del vallone "Carminie" sul lato sud-est risulta attraversata dalla strada comunale via Cisternazza (*Fig. 2-4*) già da parecchi decenni ma non risultano essere stati effettuati i relativi espropri e frazionamenti catastali.

La struttura agrituristica, al momento del sopralluogo, non risultava in esercizio. Lo stato di manutenzione è appena sufficiente con necessità di interventi nelle tinteggiature e nelle facciate per la presenza di umidità alle pareti oltre alla necessità di impermeabilizzazione i camminamenti a piano terra lato est da cui si diffonde umidità nel sottostante deposito della cucina e locale tecnico della piscina, (*Foto 33-34, 46-48,66,68,72,78,83,91,105,107,114,117,122,126 Allegato 3*). Sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne, per diversa distribuzione di spazi interni con la creazione anche di servizi igienici aggiuntivi ed eliminazione di partizione interne (*Allegato 5*) oltre all'apertura di vani porta nelle facciate.

➤ DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La superficie commerciale e netta del fabbricato è ricavata nella tabella al § M.1.1

PIANO TERRA LATO NORD PART. 532

Per la porzione posta nell'ala nord facente parte della particella 532 (*Fig.5-6 Foto da 44 a 48, da 74 a 80*) si accede da un disimpegno posto di fronte all'ingresso principale nella parte centrale del fabbricato. A piano terra, procedendo da est verso ovest, si hanno due vani deposito posti uno a destra e l'altro a sinistra chiusi da porte termiche tipo quelle frigorifero altezza interna pari a circa 2,65 m; una camera per disabili con bagno singolo (*camera n. 9*) dotata di piccolo vano ripostiglio. Gli ambienti risultano pavimentati con mattonelle tipo cotto, il bagno risulta completo di pezzi sanitari (*lavabo, bidet, wc, doccia*) il pavimento e il rivestimento del tipo gres porcellanato. Le tinteggiature risultano in parte di colore chiaro e in parte di colore nero. Lo stato di manutenzione risulta sufficiente alcuni ammaloramenti alle rifiniture sono stati

elencati nella descrizione generale. Gli infissi sono del tipo legono e gli ambienti risultano dotati di climatizzatori.

PIANO PRIMO LATO NORD PART. 532

Al piano primo, collegato al piano terra tramite scala autonoma, sono situate 4 camere indicate in perizia come camera: 10-11-12 e una camera accessoria senza bagno (Fig.5-6 Foto da 81 a 92) a seguito una modifica, non presente in progetto e nella planimetria catastale, con la realizzazione del prolungamento del disimpegno (Fig 11 Foto 83, 90 Allegato 3) e la realizzazione di un vano senza servizio. Le due 2 camere lato est sono dotate di ampio terrazzino ricavato in delle asole nel tetto. Nella parete di confine della part. 533 con il terrazzino è stata realizzata irregolarmente una porta che comunica con il locale sottotetto dell'annesso fabbricato particella 533 (Foto Allegato 90 Allegato 3).

In merito alle rifiniture delle camere, tutti gli ambienti risultano pavimentati con mattonelle di tipo cotto completi di battiscopa, mentre i bagni sono completi di pavimento e rivestimenti del tipo gres porcellanato e pezzi sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia – in uno è presente vasca da bagno rettangolare con idromassaggio). L'altezza del piano è variabile considerato che il soffitto è con tetto a falde con un'altezza massima di circa 4.10 nel disimpegno e di un minimo intorno ai 2,50 nella falda lato ovest.

Le rampe scala risultano pavimentate con soglie di segato lavico levicato. Gli ambienti risultano dotati di climatizzatori. Gli infissi sono di tipo legno.

LATO NORD PARTICELLA 533 (Fig da 8 a 11 Foto da 93 a 108 Allegato 3)

a livello catastale è strutturata da essere destinata dalla rimanente struttura della particella 532 anche se comunicante. La detta porzione autonoma è strutturata in due piani: terra e soffitta.

AL PIANO TERRA si accede da una camera con ingresso dal vano di entrata principale lato est (Fig da 8 a 11 Foto da 93 -94 Allegato 3), catastalmente appartenente alla porzione dell'annessa particella 532, al di là del vano di ingresso detto prima, risulta composto da un vano disimpegno, un vano soggiorno, un bagno, un vano adibito a cucina in cui è presente una difformità (assenza di partizione Fig. 11) tra il bagno e il locale utilizzato a cucina. I soffitti della detta ala sono realizzati con struttura di tipo legno con travi e tavolato. L'altezza media interna è in certi vani di 2,70 circa e in altri 2,90 circa. **AL PIANO PRIMO SOFFITTA** della detta porzione di

fabbricato (part. 533) si accede tramite una scala di collegamento di ferro con le pedate di legno. Nella soffitta destinata a locale sgombero, con conpertura a tetto a falde sono presenti 4 lucernari, due per ogni falda. Risultano presenti delle difformità consistenti in una partizione abusiva e realizzazione di servizio igienico, oltre alla realizzazione di vano porta comunicante con il terrazzino della camera facente parte della parte centrale del fabbricato, (Fig. da 89 Foto da 104 a 108 Allegato 3). Gli ambienti risultano dotati di climatizzatori. Gli infissi sono tipo legno

PIANO TERRA LATO SUD PART. 532

Alla detta porzione posta nell'ala sud del fabbricato - particella 532 (Fig.5-6 Foto da 44 a 73 Allegato 3)- si accede dall'ingresso principale, sul lato est, nella detta parte sono presenti i wc realizzati abusivamente. Il detto piano è composto da un disimpegno posto di fronte all'ingresso principale, da un disimpegno reception, da un salone soggiorno le cui porte esterne a sud sono prospicienti la piscina grande. Altresì sono presenti 2 camere, una con accesso dall'esterno e una con accesso dal disimpegno vicino all'ingresso principale interno (Fig.5-6 Foto da 54 a 58 Allegato 3). Lo stato di manutenzione è sufficiente. Gli ambienti risultano dotati di climatizzatori.

PIANO PRIMO LATO SUD PART. 532

Al piano primo, collegato al piano terra tramite scala autonoma, sono situate 6 camere indicate in perizia come camera: 3-4-5-6-7-8 (Fig.5-6 Foto da 59 a 73), dotate di bagno singolo in camera. In merito alle rifiniture delle camere, tutti gli ambienti risultano pavimentate con mattonelle di tipo cotto completi di battiscopa, mentre i bagni sono completi di pavimenti e rivestimenti del tipo gres porcellanato e pezzi sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia – in uno è presente vasca da bagno rettangolare con idromassaggio). Le due camere prospicienti la piscina sul lato sud sono dotate di piccoli balconcini. L'altezza del piano è variabile considerato che il soffitto è con tetto a falde con un'altezza massima di circa 4.10 nel disimpegno e più bassa ai lati. In alcune camere le tinteggiature risultano ammalorate a causa di pregresse infiltrazioni di acqua dal tetto e dalla facciata. Le rampe scala risultano pavimentate con soglie di segato lavico levicato. Gli ambienti risultano dotati di climatizzatori.

PIANO TERRA LATO EST PART. 532- SALA -CUCINA- SALA SOMMINISTRAZIONE

La porzione di fabbricato sul lato est, a cui internamente si accede dal disimpegno della parte principale del fabbricato a piano terra lato sud (Fig. 5-7-12 Foto da 109 a

126 Allegato 3), si articola in due livelli che considerata la pendenza (*collinare*) risultano entrambi a piano terra. La sala della particella 532 lato est si collega alla cucina tramite scala interna (*Fig. 12 Foto 109-110-111 Allegato 3*) annesso alla detta sala è situato un vano destinato catastalmente a studio (*Fig. 5-12 Foto 111 Allegato 3*). Gli ambienti risultano dotati di climatizzatori.

La porzione di fabbricato lato est a quota più bassa (*Foto da 112 a 126 Allegato 3*) è composta da cucina bagno e antibagno, nonché di ala somministrazione con annessi 2 wc e antiwc. Dalla cucina si accede ad un locale deposito che di fatto risulta difforme rispetto al progetto e alla planimetria catastale. Nel detto locale deposito, realizzato in zona sud-est, come seminterrato sotto i camminamenti delle aree antistanti la piscina grande e il fabbricato principale si può accedere sia dal cortile esterno o dall'interno dalla cucina. Rispetto alle previsioni di progetto, il detto locale deposito risulta frazionato e una porzione della stessa risulta annesso al locale tecnico della piscina grande. Tra l'altro il detto locale tecnico non risulta in dimensione conforme con quanto indicato nelle tavole di progetto messe a disposizione dal Comune e inoltre risulta realizzato un ingresso con porta esterna sul lato est non previsto in progetto.

L'acqua calda dei vari bagni viene ottenuta tramite singoli scaldacqua elettrici autonomi.

M.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale ai fini del quesito da mandato viene ricavata secondo i riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili – Stralcio Allegato 8D*), con le percentuali dell'Allegato C al DPR 138/98 – viene determinata sulla base delle planimetrie catastali e architettoniche depositate al Comune e al Catasto.

M.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: *si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità*

SUPERFICI UTILI INTERNE				
	Descrizione	Lato a	Lato b	Superficie in mq
PIANO TERRA BLOCCO LATO SUD (Fig...)				
	SALONE	4,25	8,2	34,85
	DISIMPEGNO. 1	4,9	3,9	19,11
CAMERA	NUMERO			

Pagina 27 di 39

	1	3,1	4,15	12,87
	Bagno	2,7	1,7	4,59
	2	3,7	3,85	14,25
		2	3	6,00
	Bagno	3	1,6	4,80
	SALA	6,2	6,6	40,92
	STUDIO	4,25	3,9	16,58
PIANO PRIMO BLOCCO LATO SUD				
CAMERA	NUMERO			
	3	4,14	3,1	12,83
		1,6	1,05	1,68
	balcone			1,20
	Bagno	8,85	1,5	13,28
	4	3,13	4,05	12,68
	Bagno	1,5	2,9	4,35
		1,05	1,5	1,58
	balcone			1,20
	5	3,45	2,9	10,01
	Bagno	1,5	2,9	4,35
	6	3,45	2,9	10,01
	Bagno	1,5	2,9	4,35
	7	4,2	4	16,80
	B	2,8	1,5	4,20
	8	4,4	4,2	18,48
	Bagno	3,3	1,5	4,95
	Disimpegno	7	2,3	12,20
		-1	3,9	
PIANO TERRA BLOCCO CENTRALE				
CAMERA	NUMERO			
	9	2,55	5,6	14,28
		3,3	2,3	7,59
		2,2	2,2	4,84
	Bagno	4,8	1,6	7,68
	Disimpegno	4,8	1,6	7,68
		10,2	1,5	15,30
		1,2	3,3	3,96
	Deposito 1	4,42	2,96	13,08
	Deposito 2	2,7	3,75	10,13
	Ingresso Generale	2	1,65	3,30
		1,5	1,5	2,25
	Loc Wc	2,85	1,3	3,71
		0,95	1,65	1,57

		0,95	1,75	1,66
	Vano	3,7	5,07	18,76
PIANO PRIMO BLOCCO CENTRALE				
CAMERA	NUMERO			
	10	3,7	3,4	12,58
	Bagno	1,2	3,7	4,44
	Terrazzino	4,6	4,2	19,32
	11	3,75	3,35	12,56
	Bagno	1,2	3,35	4,02
	Disimpegno	4,86	2,2	6,02
		2,28	2,05	
	12	4,6	3,45	15,87
	Terrazzino	4,85	4,23	20,52
	Disimpegno	1,3	4,8	6,24
	13	4,55	3,42	15,56
	Bagno	4,55	1,25	5,69
PIANO TERRA BLOCCO NORD				
	DISIMPEGNO			
	SOGGIORNO	3,35	3,7	12,40
	CUCINA	5,7	4,55	25,94
	BAGNO	5,7	3	17,10
		4,11	3,2	13,15
PIANO SOFFITTA BLOCCO NORD				
	LOC. 1	4,1	3,72	15,25
	LOC.2	4,5	5,75	25,88
	LOC. 3	4,75	3,45	16,39
	DISIMPEGNO	1,5	2,85	4,28
	BAGNO	3,05	2	6,10
		0,8	1,3	1,04
PIANO TERRA BLOCCO EST				
	Cucina	4,2	5,4	22,68
		3,6	0,85	3,06
	Wc	1,1	4,2	4,62
		1,3	2,3	2,99
	Sala Somministrazione	3,76	4,75	17,86
		1	2,4	2,40

	Wc	1,8	2	3,60
	Anti-Wc	2	1	2,00
		1	1,7	1,70
	Deposito Cucina	2,8	4,35	12,18
		2,35	1,1	2,59
				0,00
	Locale Tecnico Piscina Grande	2,9	3,45	10,01
		7	3,1	21,70
		3	3,1	9,30
TOTALE SUPERFICE INTERNA UTILE				
		CIRCA		778

Superficie Commerciale, Secondo La Planimetria Catastale Attutale , ai sensi del DPR 138/98 risulta all'incirca:					
			Sup. Lorda Mq circa	Coeff. ragguagli o	Sup. Ragguagliata (mq)
PIANO TERRA					
	Lato SUD	INTERNA	155		155
	Centrale		144		144
	Lato Nord		99		99
2 balconi lato su			2,40	0,30	0,72
PIANO PRIMO					
Lato SUD		INTERNA	153		153
Centrale			93		93
1	Terrazzino -Asola		17,50	0,3	5,25
2	Terrazzino -Asola		17,50	0,3	5,25
Lato Nord					
	Soffitta		90	0,5	45
Centrale Sala e Studio			58		58
Cucina Est- Sala Somm + WC			90		90
Locale DEPOSITO CUCINA			18	0,5	9
Locale Tecnico Piscina			26	0,3	7,8
	TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE FABBRICATI				865,00
come da dpr le aree esterne non vengono conteggiate fino al quintuplo della superficie commerciale principale, per quella eccedente fino a concorrere a quella della superficie principale si stima al 10% e la successiva al 2%					
AREE ESTERNE					



Aree Esterne come da elaborato planimetrico catastale	3070		
Parcheggio superfice catastale su mappa	2750		
Totale	5820		
	864,30 x 5= 4321 5820-4321= 1499		
	865	0,1	86,50
Superfici arrotondate all'unità	1499-865= 634 mq x 2%	0,02	12,70
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE Fabbricato + corte			963,40
Totale Superficie Commerciale Intero Immobile, Arrotondata			964,00 circa

Totale superfice catastale terreni **68.265 mq** al netto delle aree occupate dal fabbricato e dalle annesse pertinenze conteggiate nella tabella (Fig 3-4);

n) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato*

n. 1) PREMESSA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che *l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta*. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - “postulato dell'unicità del bene”- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il **giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della*



valutazione, considerato il tipo di immobile a destinazione extra-alberghiera, che per la zona in questione non risulta vi siano numerose transazioni per immobili del genere per effettuare il confronto (*anche se sono stati riscontrati online due annunci di vendita: uno della struttura agrituristica oggetto di stima e uno di una struttura simile anche se un po' diversa -Allegato 8A e 8A/I*), la stima viene effettuata con i seguenti metodi:

- a) Prezzo di ricostruzione o produzione;
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima costo di riproduzione

si basa sulla stima presunta dei costi necessari per la realizzazione del struttura extra-alberghiera oltre i presunti costi o oneri finanziari (*che vengono trascurati in assenza di precisa prova contabile*) e profitto di impresa, che anche se per le strutture alberghiere non risulta essere il miglior modo possibile di confronto, per il caso in questione trattandosi di beni immobiliari e non dell'attività in se stessa, non essendo presenti un numero congruo di transazione per poter effettuare un confronto di qualitativo e quantitativo, nel caso di specie, risulta un parametro di confronto utilizzabile.

Pertanto, il presunto valore di confronto dell'immobile si può ottenere:

$$V_m = V_a + (O_{u1} + O_{u2}) + O_p + S_p + C_c + S_e + P$$

V_m = Valore mercato immobile

V_a = Valore di mercato dell'area

$(O_{u1} + O_{u2})$ = oneri di urbanizzazione + contributo costo di costruzione

O_p = oneri professionali

S_p = spese generali

C_c = costo costruzione

S_e = costo sistemazione esterne

P = profitto imprenditore promotore

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, stante il riferimento alla media dei prezzi dell'ospitalità nelle strutture simili della zona in questione.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo netto calcolato e il saggio di capitalizzazione (*r*) che oscilla tra 6 % e il 7% a seconda delle caratteristiche dell'immobile accennate prima e dal tipo d'immobile da stimare.

Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile intorno al 50 - 60 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V_M = R/r$$

SIMBOLI: (*V*) Valore di mercato; (*R*) Reddito netto; Tasso di capitalizzazione (*r*).

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'attività alberghiera si assume

R_L = reddito annuo lordo percepibile dall'immobile

$R_L = N_{camere} \times CC \times N_g \times P$

N_{camere} = numero di camere disponibili;

CC = è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presente registrate ed il numero di posti letto disponibili;

N_g = è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P = prezzo medio applicato a camera

La percentuale di occupazione delle camere *CC* è stata stimata in funzione dei dati tabulati per le attività extra-alberghiere pubblicate sul sito della Regione Sicilia al detto link: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.regione.sicilia.it%2Fsites%2Fdefault%2Ffiles%2F2022-08%2Fmovimento_comuni-2021.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK

Pertanto, si stima una presunta percentuale di occupazione delle camere nell'intero anno pari al 60%, con un presunto periodo di esercizio di 240 giorni l'anno, circa 8 mesi.

n. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL' IMMOBILE

Premesso che nel contesto della procedura la stima riguarda solo degli immobili destinati urbanisticamente a struttura agrituristica. Pertanto, prima esprimere il

Pagina 33 di 39

Studio tecnico-Ingegneria
filadelfo.tornabene@ingpec.eu

Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it
Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali

- pec:
- cell. 3471691954

valore dell'immobile, si ritiene necessario precisare che la procedura di stima adottata e le modalità di determinazione del presunto prezzo medio di mercato si riferiscono per i dati analizzati a disposizione a strutture del tipo ricettive extra-alberghiere, che per la zona commerciale in questione non risultano vi siano numerose contrattazioni di vendita o affitto da poter trarre dei parametri di confronto.

Nella stima si terrà conto del fatto che l'attività agrituristica è una forma di accoglienza alternativa a quella tradizionale. Essa è un'attività di ricezione e ospitalità esercitata da imprenditori agricoli e dai loro familiari che utilizzano la propria azienda, in rapporto di connessione e complementarità rispetto all'attività di coltivazione del fondo.

La detta struttura risulta censita in categoria speciale D/10 (*fabbricati con funzioni produttive connesse all'attività agricola*).

In funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare agrituristico, il presunto prezzo di stima sarà quello di terreno incolto da cui detrarre le spese per la sua bonifica ed eliminazione di tutte le piante infestanti oltre al presunto prezzo di stima della struttura agrituristica.

n. 3) CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

- Stima costo di produzione

$$V_m = V_a + (O_{u1} + O_{u2}) + O_p + S_p + C_c + S_e + P$$

V_a = Valore di mercato dell'area = considerato il contratto di compravendita originario (*Allegato 6D/2*) dell'anno 2002, tramite cui il dante causa della società esecutata ha acquistato l'intero fondo con ivi insistente il fabbricato (*Ha 7,5 + circa 750 mq di fabbricato ex part. 39 oggi 532 + mq 100 di fabbricato della ex part. 38 oggi 533 del Fg. 40*) da ristrutturare, il prezzo stimato per il costo del fabbricato sul compendio è di circa **€ 90.000,00** sul prezzo dell'acquisto totale dichiarato in € 207.000,00 che rivalutato a febbraio 2023 con un coefficiente Istat di 1,477 si ottiene **€ 132.930,00**

$(O_{u1} + O_{u2})$ = oneri di urbanizzazione (esenti per ristrutturazione) + contributo costo di costruzione = PdC 87/2003 €4.375,00 + PdC 78/2005 € 774,00 + PdC 14/2010 € 1.522,50 + € 842,10 = € 7.513,60 si considera un 30% aggiuntivo per spese, attualizzazioni e sanzioni varie € 2.254,00 . Pertanto, si stima un totale di oneri di urbanizzazione arrotondato di circa **€ 10.000,00**;

Pagina 34 di 39

Op= oneri professionali si stimano in circa € 35.000,00 anche in riferimento a quelli del decreto di finanziamento

Sp= spese generali nel caso in questione si ritengono non necessarie e quindi vanno a zero

Cc= costo costruzione, nel caso si tratta di costo di ristrutturazione che considerati conteggi certificati dal decreto di concessione a finanziamento dell'Assessorato regionale all'Agricoltura n. 21 /2004 POR 2000/2006 (Allegato 8E) venivano dichiarati in € 415.794,38 che attualizzati con coefficiente Istat di 1,412 sono pari a € 587.101, 13 arrotondati a € 590.000,00

Se= costo sistemazione esterne si stimano in € 150.000,00

P= profitto imprenditore promotore si assume come da letteratura di riferimento estimativa intorno al 10-15%=€ 137.689,00

V_m= € 132.930,00 + € 10.000,00 + € 35.000,00+0+€ 590.000,00 + € 150.000,00 +€ 137.689,00 = € 1.055.619,50 che si arrotonda a € 1.056.000,00

- Stima per capitalizzazione del reddito

$$V_M = R/r$$

SIMBOLI: (V) Valore di mercato; (R) Reddito netto; Tasso di capitalizzazione (r).

Il Prezzo medio per la zona di camere in strutture agrituristiche che forniscono si assume in via presunta intorno ai € 80/gg x camera

Considerato che la struttura si può assumere in 13 camere sfruttabili per dare ospitalità attività per la quale è strutturata. Considerate le premesse indicate nel metodo di stima si ha:

R_L = reddito annuo lordo percepibile dall'immobile

$R_L = N_{\text{camere}} \times CC \times N_g \times P = 13 \times 60\% \times 240 \times 80 = € 149.760,00$ annui

Le spese ordinarie che una struttura ricettiva debba sostenere per l'esercizio dell'attività in linea generale le altre attività similare si assume in via di estimativa e presentiva nel 60% essendo un parametro variabile da struttura a struttura.

R = € 149.760,00 annui x 0,40 = € 59.904,00

$$V_M = R/r = \frac{€ 59.904,00}{7\%} = € 855.771,43 \text{ si arrotonda a } € 856.000,00$$

➤ STIMA TERRENO AGRICOLO

Per la tipologia del fondo agricolo, la sua morfologia collinare, la posizione e esposizione, considerato che allo stato il terreno non risulta mantenuto e in condizione di abbandono, considerati i prezzi di mercato di riferimento (*Allegato 8B*) si assume un presunto prezzo di stima medio di mercato pari di € 4,00/mq da cui si detraggono i presunti costi stimati, salvo prezzo effettivi, per la bonifica e la pulizia del detto fondo agricolo che si stimano in € 1,50/mq. Pertanto, il prezzo netto di stima sarà € 2,50. La superficie del fondo è al netto della superficie del fabbricato e delle relative pertinenze dello stesso.

➤ **PREZZO TERRENO AGRICOLO:**

68.265,00 mq x 2,50/mq = € 170.662,00 **arrotondato a € 170.000,00**

n. 3.1.) VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPLESSO AGRITURISTICO

Il presunto valore di mercato a lordo delle detrazioni che saranno applicate, dato dalla media aritmetica dei due valori di ottenuti dal giudizio di stima e sommando il prezzo stimato per l'annesso terreno agricolo, sarà:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 170.000,00 + ((\text{€ } 856.000,00 + \text{€ } 1056.000,00) / 2) = \\ & = \text{€ } 170.000,00 + \text{€ } 956.000,00 = \text{€ } 1.160.000,00 \end{aligned}$$

n. 4) APPLICAZIONE DI RIDUZIONI, COSÌ DETTAGLIATE:

QUADRO RIDUZIONI:

VALORE DI STIMA IMMOBILE INTERO SE FOSSE GIÀ NELLA CERTEZZA DI POTER ESSERE SANATO			€ 1.160.00,00
<i>ELENCO RIDUZIONI</i>			
1	Stima presunta dei costi per Oneri Tecnici necessari a completare la pratica di sanatoria, rielaborazione di progetti, richiesta delle altre autorizzazioni e pareri ai vari enti, in via presunta e corpo, salvo migliori e più esatti conteggi e necessità di spesa+ agg. Planimetria + aggiornamento titolo per continuità trascrizione in via presunta e estimativa	€ 25.000,00	€ 25.000,00
2	Riduzioni da Mandato sull'assenza di garanzia da eventuali vizi	20%	€ 232.000,00
3	Opere di Manutenzione Generale ordinaria, intonaci, tetto, climatizzatori, impianti		€ 23.000,00
TOTALE DETRAZIONI		arrotondate	- € 280.00,00

Pagina 36 di 39

Studio tecnico-Ingegneria
filadelfo.tornabene@ingpec.eu

Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it
Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali

- pec:
- cell. 3471691954

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461

Prezzo al netto di detrazioni	€ 880.000,00

Si precisa che le detrazioni applicate in via presunta al presunto prezzo di mercato stimato per il compendio in questione, salvo effettivi costi o conteggi, anche se espresso per singole voci, va considerato nella sua globalità a compensare ogni eventuale necessità.

Il presunto prezzo del compendio immobiliare si stima in

€ 880.000,00

o) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

la struttura agrituristica in quanto tale va venduta in un unico lotto fabbricati con annesso fondo agricolo;

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

La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

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

l'immobile oggetto di procedura è di proprietà totale della società debitrice esecutata, per la tipologia di immobile struttura agrituristica;

*r) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

- *A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

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

Il fabbricato con tutte le pertinenze e l’esteso fondo agricolo, considerato che, come struttura agrituristica, costituiscono un immobile unico, si ritiene non divisibile. E un eventuale frazionamento ne diminuire i relativi valori e l’appetibilità e l’organica complementarietà tra struttura e fondo agricolo .

6. CONCLUSIONI FINALI

In conclusione, con quanto riportato nei superiori capitoli è stato stimato il presunto prezzo di mercato della struttura agrituristica. Considerata l’assenza di compravendita per strutture extra-alberghiere del tipo in questione, anche se è stato trovato online l’annuncio di vendita della struttura oggetto di procedura (*Allegato 8A*) e di una simile anche se diversa nella sua attività (*Allegato 8B*), si è reso necessario la stima con dei metodi canonici che si ritengono in assenza di dati essenziali i più consoni.

Nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all’inizio dell’elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, sono stati elencati tutti i vari elementi relativi all’immobile. Nel capitolo introduzione della perizia è stata redatta una tabella sintetica.

Si segnala che dall’analisi dei contratti di compravendita, nel ventennio, dal 2002 in poi ,come specificato al quesito d) pag. 17 , con la quale il fondo agricolo e la detta struttura sono stati trasferiti, nonché dall’ispezione ipotecaria per la part. 38 del Fg. 40 (*Allegato 6A/3*) attuale particella 533 non è stato riscontrato l’accertamento per usucapione previsto dal contratto di compravendita del 2002 (*Allegato 6D/2*) che avrebbe dovuto essere realizzato dalla parte acquirente dell’epoca, poi divenuta, dante causa della società esecutata. Altresì, il piccolo tratto di terreno staccato dal fonto, particella 60 della superficie di 136 mq, anche se sommariamente individuato, da parte del delegato dell’esecutato presente alle operazioni non vi è stata una chiara indicazione perché non aveva chiari i confini, per cui occorre un preciso rilievo

Pagina 38 di 39

Studio tecnico-Ingegneria
filadelfo.tornabene@ingpec.eu

Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it
Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali

- pec:
- cell. 3471691954

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461

topografico di posizionamento e determinazione dei confini privi di recinzione (*Foto 28 Allegato 3*). Altresì non è stato possibile l'ispezione dei confini lato ovest e del piccolo fabbricato al confine ovest a causa dell'impraticabilità dei terreni perché infestati da rovi alti anche sopra i 2 m e arbusti vari.

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti

Catania li 23/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 39 di 39

Studio tecnico-Ingegneria Civile e-mail: filadelfotornabene@libero.it - pec:
filadelfo.tornabene@ingpec.eu Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali - cell. 3471691954

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461



Elenco ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. **Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
2. **Verbale di sopralluogo + Trascrizione Verbale di Sopralluogo;**
3. **Allegato fotografico;**
4. **Visure Catastali;**
5. **Documentazione Urbanistica;**
6. **Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione
Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
7. **Comunicazioni;**
8. **Annunci Online;Stralcio DPR 198/98 Per Consistenza; Conteggi
Costi di Costruzioni Decreto di Finanziamento POR Sicilia**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico - Ingegneria Civile

filadelfotornabene@libero.it

Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascalì

tel. - 3471691954



Ing. Filadelfo Tornabene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 14/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico - Ingegneria Civile

filadelfotornabene@libero.it

Via Etna, 214 – 95010 Nunziata di Mascali

tel. - 3471691954

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e0772461





COMUNE DI MASCALI

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

III AREA TECNICA

SERVIZIO 3: URBANISTICA PIANIFICAZIONE - CONDONO EDILIZIO - ABUSIVISMO SUAP - CONCESSIONI CIMITERIALI

Via Roma n.41 tel. 095/7046302

protocollo@pec.comune.mascali.ct.it

VISTI GLI ATTI DI UFFICIO,
SI ATTESTA

Che l'immobile sito in questo Comune, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa n° 40 ricade:

partt. 18-41-60-190-207-262-528-531-532-533 in zona "E" (Agricola) =====

Zona E (ZONA AGRICOLA)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- indice di cubatura 0,03 mc/mq
- distanza dal confine 6,00 mt.
- altezza massima assoluta 5,50 mt.
- rapporto di copertura 10 %

INOLTRE IL SOPRA CITATO IMMOBILE RICADE:

- ZONA VINCOLATA DALLA LEGGE 02-02-1974 N° 64 (Sismico);
- AREE SOTTOPOSTA A TUTELA AI SENSI DELLA L. 1497/39;
- AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L.R. 16/96 COME SEGUE: BOSCO FASCE DI RISPETTO.

Si informa che con D.A. n° 031/GAB del 03/10/2018 è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17, ricadenti nella Provincia di Catania, a cui si rinvia per le previsioni sull'area in questione.

Il presente certificato ha validità un anno ed è rilasciato a richiesta del C.T.U. Ing. Tornabene Filadelfo da servire per la Procedura Es. n. 386/21 Tribunale CT -

Mascali, li

14/12/2023
Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe Leonardi



Il Capo III Area
Dott. Ing. Massimiliano Leotta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: TORNABENE FILADELFO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a025790288101337969171e07724f61