

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---



Sesta sezione civile

Sezione Esecuzioni immobiliari



Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 710/2020

Giudice dell'esecuzione - Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

**Parte ricorrente (Creditore):**



***Esperti per la stima:***

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

Dott. Ing. Caterina Dipollina

Dott. Ing. Oreste Giglio



## INDICE

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| PREMESSA.....                               | 2  |
| TERRENI E FABBRICATI IN PATERNO' (CT) ..... | 5  |
| TERRENI IN MOTTA S. ANASTASIA (CT) .....    | 31 |
| ELENCO DEGLI ALLEGATI .....                 | 45 |



## PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 30/12/2021, notificato via PEC in data 30/12/2021, i sottoscritti dott. Ing. Giglio Oreste, con studio in Catania, via Messina n. 449, dott. Ing. Carmelo Ciccio con studio in Paternò via G. Parini n. 18, dott. Ing. Caterina Dipollina, con studio in Gravina di Catania, via Caduti del Lavoro n. 46, sono stati nominati Esperti per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe.

Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone agli scriventi i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu 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;

- j. 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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l. elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in 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;



- o. allegghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

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

Il G.E. ha concesso agli scriventi, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento, e proroga di giorni 90 a seguito di richiesta del 06/05/2022, proroga di giorni 60 a seguito di richiesta del 18/08/2022 e ulteriore proroga di 60 giorni a seguito di richiesta del 18/10/2022.

In data 3/1/2022 e 5/1/22 gli scriventi esperti hanno inviato via pec copia del giuramento.

Con Provvedimento del 30/12/2021 è stato nominato Custode l'avv. Riccardo Todaro.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 2/2/2022, proseguite poi in data 17/02/2022 e in data 29/03/2022, alla presenza del Custode l'avv. Riccardo Todaro (vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato 1)). Esaminati gli atti e i documenti, i sottoscritti esperti, dopo diffuse ricerche, avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegano alla presente la documentazione fotografica, il quadro di unione delle unità in Paternò, le visure storiche ed i certificati di destinazione urbanistica, le visure ipotecarie.

In considerazione delle caratteristiche tipologiche e della ubicazione dei beni di cui sopra, si è reso opportuno predisporre la suddivisione degli immobili nei seguenti lotti:

#### **TERRENI E FABBRICATI IN PATERNÒ**

**Lotti da 1 a 15**

#### **TERRENI IN MOTTA S. ANASTASIA**

**Lotto 16**

## TERRENI E FABBRICATI IN PATERNO' (CT)

**“Contrada Ardizzone Priolo”, “Porrazzo”, “Fontana del lupo”**



### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### QUESITO “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*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che i beni pignorati ricompresi nel Comune di Paternò oggetto della procedura esecutiva n. 710/2020 sono siti nel comune di Paternò (CT), “Contrada Ardizzone Priolo”, “Porrazzo”, “Fontana del lupo” ed è così composti:

Intera proprietà di terreni in Paternò censiti al catasto terreni al C.T. del Comune di Paternò al Foglio 40, particella 157; Foglio 50, particelle 480, 512, 516, 517, 530, 569, 657, 673, 706, 711, 715, 731, 733, 734, 735, 736, 737, 897, 898, 899, 900; Foglio 51, particelle 2106, Foglio 52, particelle 14, 21, 29, 136, 164, 165, 239, 240, 241, 286, 287, 290, 291, 292, 293;

Intera proprietà di fabbricati in Paternò censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 52, particelle 265, 266, 268, 269, 270

In particolare:



#### TERRENI AL C.T.:

F. 40 particella 157 chiusa, cl 2 Ha 00.07.14, Reddito Dominicale € 6.45, Reddito Agrario € 2.38

F. 50 particella 480 agrumeto, cl 2 Ha 00.44.60, Reddito Dominicale €210.07, Reddito Agrario €64.50

F. 50 particella 512 agrumeto, cl 2 Ha 00.08.66, Reddito Dominicale €40.79, Reddito Agrario €12.52

F. 50 particella 516 agrumeto, cl 2 Ha 00.12.95, Reddito Dominicale €63.54, Reddito Agrario €18.73

F. 50 particella 517 agrumeto, cl 2 Ha 00.27.83, Reddito Dominicale €136.54, Reddito Agrario €40.24

F. 50 particella 530 agrumeto, cl 1 Ha 00.00.10, Reddito Dominicale €0.67, Reddito Agrario €0.17

F. 50 particella 569 agrumeto, cl 2 Ha 00.46.90, Reddito Dominicale €220.90, Reddito Agrario €67.82





F. 50 particella 657 agrumeto, cl 2 Ha 00.04.03, Reddito Dominicale €18.98, Reddito Agrario €5.83

F. 50 particella 673 agrumeto, cl 2 Ha 00.03.26, Reddito Dominicale €15.99, Reddito Agrario €4.71

F. 50 particella 706 agrumeto, cl 2 Ha 00.05.40, Reddito Dominicale €25.43, Reddito Agrario €7.81

F. 50 particella 711 agrumeto, cl 2 Ha 03.68.00, Reddito Dominicale €1.805,53, Reddito Agrario €532.16

F. 50 particella 715 agrumeto, cl 2 Ha 00.19.65, Reddito Dominicale €96.41, Reddito Agrario €28.42

F. 50 particella 731 agrumeto, cl 2 Ha 00.14.80, Reddito Dominicale €72.61, Reddito Agrario €21.40

F. 50 particella 733 agrumeto, cl 2 Ha 00.01.95, Reddito Dominicale €9.57, Reddito Agrario €2.82

F. 50 particella 734 agrumeto, cl 2 Ha 00.02.60, Reddito Dominicale €12.76, Reddito Agrario €3.76

F. 50 particella 735 agrumeto, cl 2 Ha 00.02.40, Reddito Dominicale €11.78, Reddito Agrario €3.47

F. 50 particella 736 agrumeto, cl 2 Ha 00.02.30, Reddito Dominicale €11.28, Reddito Agrario €3.33

F. 50 particella 737 agrumeto, cl 2 Ha 00.04.21, Reddito Dominicale €20.66, Reddito Agrario €6.09

F. 50 particella 897 agrumeto, cl 2 Ha 01.17.28, Reddito Dominicale €575.42, Reddito Agrario €169.60

F. 50 particella 898 agrumeto, cl 2 Ha 01.17.28, Reddito Dominicale €575.42, Reddito Agrario €169.60

F. 50 particella 899 agrumeto, cl 2 Ha 00.23.16, Reddito Dominicale €113.63, Reddito Agrario €33.49

F. 50 particella 900 agrumeto, cl 2 Ha 00.08.78, Reddito Dominicale €43.08, Reddito Agrario €12.70

F. 51 particella 2106 agrumeto, cl 3 Ha 00.40.73, Reddito Dominicale €115.69, Reddito Agrario €37.86

F. 52 particella 14 chiusa, cl 1 Ha 00.55.76, Reddito Dominicale €66.223, Reddito Agrario €28.80

F. 52 particella 21 agrumeto, cl 2 Ha 02.64.68, Reddito Dominicale €1.298,61, Reddito Agrario €382.75

F. 52 particella 29 agrumeto, cl 3 Ha 04.64.00, Reddito Dominicale €1.318,00, Reddito Agrario €431.34

F. 52 particella 136 semiarb, cl 2 Ha 02.85.70, Reddito Dominicale €206.37, Reddito Agrario €51.64

F. 52 particella 164 agrumeto, cl 2 Ha 00.10.09, Reddito Dominicale €49.50, Reddito Agrario €14.59



F. 52 particella 165 agrumeto, cl 2 Ha 00.01.40, Reddito Dominicale €6.87, Reddito Agrario €2.02

F. 52 particella 239 chiusa, cl 1 Ha 00.00.08, Reddito Dominicale €0.10, Reddito Agrario €0.04

F. 52 particella 240 chiusa, cl 1 Ha 00.04.08, Reddito Dominicale €4.85, Reddito Agrario €2.11

F. 52 particella 241 chiusa, cl 1 Ha 00.02.00, Reddito Dominicale €2.38, Reddito Agrario €1.03

F. 52 particella 286 agrumeto, cl 2 Ha 00.82.05, Reddito Dominicale €402.57, Reddito Agrario €118.65

F. 52 particella 287 agrumeto, cl 2 Ha 00.17.40, Reddito Dominicale €85.37, Reddito Agrario €25.16

F. 52 particella 290 chiusa, cl 1 Ha 00.53.68, Reddito Dominicale €63.76, Reddito Agrario €27.72

F. 52 particella 291 chiusa, cl 1 Ha 01.02.47, Reddito Dominicale €121.72, Reddito Agrario €52.92

F. 52 particella 292 chiusa, cl 1 Ha 01.02.47, Reddito Dominicale €121.72, Reddito Agrario €52.92

F. 52 particella 293 chiusa, cl 1 Ha 00.20.00, Reddito Dominicale €23.76, Reddito Agrario €10.33

#### FABBRICATI AL N.C.E.U.

F. 52 particella 265 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 266 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 268 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 269 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 270 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

I terreni del lotto 1 risultano incolti, in stato di abbandono; essi non sono circoscritti sui luoghi in quanto non esistono recinzioni e/o picchetti per la delimitazione dell'area.

I fabbricati censiti come unità collabenti sono tutti inseriti all'interno dei terreni oggetto di pignoramento e si presentano come ruderi, in totale stato di abbandono e completamente privi di copertura.

I dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

QUESITO "b"

*verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

**Nell'atto di pignoramento del 20/11/2020** risultano pignorati tra gli altri i seguenti beni:

censiti al catasto terreni al C.T. del Comune di Paternò al Foglio 40, particella 157; Foglio 50, particelle 480, 512, 516, 517, 530, 569, 657, 673, 706, 711, 715, 731, 733, 734, 735, 736, 737, 897, 898, 899, 900; Foglio 51, particelle 2106, Foglio 52, particelle 14, 21, 29, 136, 164, 165, 239, 240, 241, 286, 287, 290, 291, 292, 293;

censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 52, particelle 265, 266, 268, 269, 270

I dati riportati nella nota di trascrizione del 23/12/2020 NN. 50882/34162 sono corretti.

Il pignoramento del 20/11/2020 ha colpito la quota spettante al debitore esecutato per la quota di 1/1.

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 23/12/2020 NN. 50882/34162.



*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*

Dalla consultazione delle visure storiche catastali, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria risulta che tutti i beni pignorati sono in testa alla Società debitrice esecutata per la quota 1/1.



QUESITO "d"

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

Dalla consultazione delle visure storiche catastali, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria risulta che tutti i beni pignorati sono pervenuti in proprietà del debitore esecutato per la quota 1/1 per Atto Costitutivo a rogito Notaio Dott. Francesco Doria in data 26/02/1986 trascritto il 06/03/1986 ai nn. 8170/6461.

Con Decisione dei soci del 16/04/1986 (atto registrato al n. 6379 rogito del Notaio Francesco Doria di Paternò), la ragione sociale è stata mutata da [REDACTED]

Con Decisione dei soci del 17/04/1986 (atto registrato al n. 6667 rep. 16417/3988 rogito del Notaio Francesco Doria di Paternò, trascritto ai nn. 1914/1571), la ragione sociale è stata mutata da [REDACTED] in Società esecutata.

Con Delibera dell'Assemblea dei soci del 13/03/1998, come da verbale del Notaio Giuseppe Boscarino (rep. 151874/9077 registrato al n. 2407) è stato dichiarato lo scioglimento anticipato, con messa in liquidazione della "Società esecutata".

È stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio anteriore alla data del pignoramento.

QUESITO "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 presente agli atti e prodotta dagli scriventi risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.**



### QUESITO "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

Dall'analisi della documentazione è risultato che sui beni oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- **Trascrizione Atto esecutivo cautelare** di Sequestro Conservativo emesso dal Tribunale di Catania in data 17/11/2018 trascritto in data 19/11/2011 ai nn. 33410/45072 relativo ai terreni in Motta S. Anastasia.
- **Ipoteca giudiziale nascente da dolo arbitrare** del 02/11/2019, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 17/03/2020 ai nn. 14861/1258.
- **Trascrizione** del 23/12/2020, ai NN. 50882/34162, nascente da **verbale di pignoramento** immobili del 20/11/2020.

### QUESITO "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 fabbricati e i terreni siti nel comune di Paternò (CT) sono così censiti al Catasto del Comune di Paternò (CT):

#### TERRENI AL C.T.:

F. 40 particella 157 chiusa, cl 2 Ha 00.07.14, Reddito Dominicale €6.45, Reddito Agrario €2.38

F. 50 particella 480 agrumeto, cl 2 Ha 00.44.60, Reddito Dominicale €210.07, Reddito Agrario €64.50

F. 50 particella 512 agrumeto, cl 2 Ha 00.08.66, Reddito Dominicale €40.79, Reddito Agrario €12.52

F. 50 particella 516 agrumeto, cl 2 Ha 00.12.95, Reddito Dominicale €63.54, Reddito Agrario €18.73

F. 50 particella 517 agrumeto, cl 2 Ha 00.27.83, Reddito Dominicale €136.54, Reddito Agrario €40.24

F. 50 particella 530 agrumeto, cl 1 Ha 00.00.10, Reddito Dominicale €0.67, Reddito Agrario €0.17

F. 50 particella 569 agrumeto, cl 2 Ha 00.46.90, Reddito Dominicale €220.90, Reddito Agrario €67.82

F. 50 particella 657 agrumeto, cl 2 Ha 00.04.03, Reddito Dominicale €18.98, Reddito Agrario €5.83

F. 50 particella 673 agrumeto, cl 2 Ha 00.03.26, Reddito Dominicale €15.99, Reddito Agrario €4.71

F. 50 particella 706 agrumeto, cl 2 Ha 00.05.40, Reddito Dominicale €25.43, Reddito Agrario €7.81

F. 50 particella 711 agrumeto, cl 2 Ha 03.68.00, Reddito Dominicale €1.805,53, Reddito Agrario €532.16

F. 50 particella 715 agrumeto, cl 2 Ha 00.19.65, Reddito Dominicale €96.41, Reddito Agrario €28.42

F. 50 particella 731 agrumeto, cl 2 Ha 00.14.80, Reddito Dominicale €72.61, Reddito Agrario €21.40

F. 50 particella 733 agrumeto, cl 2 Ha 00.01.95, Reddito Dominicale €9.57, Reddito Agrario €2.82

F. 50 particella 734 agrumeto, cl 2 Ha 00.02.60, Reddito Dominicale €12.76, Reddito Agrario €3.76

F. 50 particella 735 agrumeto, cl 2 Ha 00.02.40, Reddito Dominicale €11.78, Reddito Agrario €3.47

F. 50 particella 736 agrumeto, cl 2 Ha 00.02.30, Reddito Dominicale €11.28, Reddito Agrario €3.33

F. 50 particella 737 agrumeto, cl 2 Ha 00.04.21, Reddito Dominicale €20.66, Reddito Agrario €6.09

F. 50 particella 897 agrumeto, cl 2 Ha 01.17.28, Reddito Dominicale €575.42, Reddito Agrario €169.60

F. 50 particella 898 agrumeto, cl 2 Ha 01.17.28, Reddito Dominicale €575.42, Reddito Agrario €169.60

F. 50 particella 899 agrumeto, cl 2 Ha 00.23.16, Reddito Dominicale €113.63, Reddito Agrario €33.49

F. 50 particella 900 agrumeto, cl 2 Ha 00.08.78, Reddito Dominicale €43.08, Reddito Agrario €12.70

F. 51 particella 2106 agrumeto, cl 3 Ha 00.40.73, Reddito Dominicale €115.69, Reddito Agrario €37.86

F. 52 particella 14 chiusa, cl 1 Ha 00.55.76, Reddito Dominicale €66.223, Reddito Agrario €28.80

F. 52 particella 21 agrumeto, cl 2 Ha 02.64.68, Reddito Dominicale €1.298,61, Reddito Agrario €382.75

F. 52 particella 29 agrumeto, cl 3 Ha 04.64.00, Reddito Dominicale €1.318,00, Reddito Agrario €431.34



F. 52 particella 136 semiarb, cl 2 Ha 02.85.70, Reddito Dominicale €206.37, Reddito Agrario €51.64

F. 52 particella 164 agrumeto, cl 2 Ha 00.10.09, Reddito Dominicale €49.50, Reddito Agrario €14.59

F. 52 particella 165 agrumeto, cl 2 Ha 00.01.40, Reddito Dominicale €6.87, Reddito Agrario €2.02

F. 52 particella 239 chiusa, cl 1 Ha 00.00.08, Reddito Dominicale €0.10, Reddito Agrario €0.04

F. 52 particella 240 chiusa, cl 1 Ha 00.04.08, Reddito Dominicale €4.85, Reddito Agrario €2.11

F. 52 particella 241 chiusa, cl 1 Ha 00.02.00, Reddito Dominicale €2.38, Reddito Agrario €1.03

F. 52 particella 286 agrumeto, cl 2 Ha 00.82.05, Reddito Dominicale €402.57, Reddito Agrario €118.65

F. 52 particella 287 agrumeto, cl 2 Ha 00.17.40, Reddito Dominicale €85.37, Reddito Agrario €25.16

F. 52 particella 290 chiusa, cl 1 Ha 00.53.68, Reddito Dominicale €63.76, Reddito Agrario €27.72

F. 52 particella 291 chiusa, cl 1 Ha 01.02.47, Reddito Dominicale €121.72, Reddito Agrario €52.92

F. 52 particella 292 chiusa, cl 1 Ha 01.02.47, Reddito Dominicale €121.72, Reddito Agrario €52.92

F. 52 particella 293 chiusa, cl 1 Ha 00.20.00, Reddito Dominicale €23.76, Reddito Agrario €10.33

#### FABBRICATI AL N.C.E.U.

F. 52 particella 265 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 266 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 268 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 269 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

F. 52 particella 270 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

Complessivamente il lotto 1 ha una superficie di Ha 24 ca 17 are 74.



### QUESITO "h"

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

Giova premettere che i terreni facenti parte del Comune di Paternò ricadono in parte all'interno dell'"**AREA DI AMPLIAMENTO P.E.E.P. (IX COMPARTO P.E.E.P.) approvato con delibera di C.C. N. 151/98 del 22/9/1998**", e pertanto all'interno di un'area classificata edificabile con alloggi per Edilizia Convenzionata o sovvenzionata, con relative aree destinate a parcheggio, verde ecc..

Altro terreno e fabbricati agricoli, oggi in stato di abbandono e senza copertura, ricadono in zona agricola ai margini del suddetto Comparto edificatorio. Si riporta nelle note seguenti l'attuale destinazione urbanistica di ogni particella catastale.

Dalla documentazione acquisita (Certificato di Destinazione Urbanistica) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò e da quanto riportato negli atti di provenienza, emerge quanto segue:

Il terreno distinto in C.T. al **Foglio 40 particella 157** ricade in maggior parte in zona ZE4 (zona agricola - produttiva) e in minor parte in sede stradale.

Si precisa che detta particella ricade all'interno dell'area di "Riserva Idrica " ed è interessata dalla fascia di rispetto stradale.

I terreni distinti in C.T. al **Foglio 50, particelle 530 e 931**, ricadono all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P ed in particolare:

- la particella **530** ricade in maggior parte in area destinata a "**Vq verde pubblico attrezzato**" e in minima parte in area destinata a P.E.E.P;
- la particella **931** ricade in maggior parte in area destinata a " **Vq verde pubblico attrezzato**" e in minor parte in area destinata a P.E.E.P.

Si precisa che:

-dette particelle ricadono all' interno dell'area di "Riserva Idrica "

Il terreno distinto in C.T. al **Foglio 51, particella 2106** ricade in maggior parte all'interno della prescrizione "H: Area -Ex Stazione F.C.E.", in area destinata a "Pq"- (Parcheggio) e in minor parte sia in area destinata a "FER - zona ferroviaria" che all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P., in area destinata a "Vq - verde pubblico attrezzato" e sede stradale;

Si precisa che detta particella ricade all'interno dell'area di "Riserva Idrica", ed è interessata dalla fascia di rispetto ferroviario;

I terreni distinti in C.T. al **Foglio 50, particelle 898, 897, 899, 900, 711, 733, 735, 734, 715 e 731**, hanno la seguente destinazione

- la particella **898**, ricade in maggior parte in zona ZE2 (zona agricola di particolare pregio ambientale) e in minor parte sia in sede stradale che all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P ed in particolare: in maggior parte in sede stradale e in minor parte in area

destinata a "Vq - verde pubblico attrezzato";

- la particella **897**, ricade in maggior parte in zona ZE2 (zona agricola di particolare pregio ambientale) e in minor parte in sede stradale;
  - la particella **711**, ricade in maggior parte in zona ZE4 (zona agricola - produttiva) e in minor parte all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P ed in particolare: ricade in parte in area destinata a " Vq - verde pubblico attrezzato ", in parte in zona destinata a parcheggio "Pq" - (art. 52 N.T.A), in parte in sede stradale e in minor parte in area destinata a PEEP (piano per l' edilizia economica e popolare) in zona ZB2;
  - la particella **731**, ricade in parte zona ZE2 (zona agricola di particolare pregio ambientale) e in parte all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P ed in particolare: ricade in parte maggior parte in sede stradale e in minor parte in area destinata a "Vq - verde pubblico attrezzato";
  - le particelle **899, 900, 733, 735, 734 e 715**, ricadono all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P ed in particolare:
    - la particella **899** ricade in maggior parte in area destinata a "Vq - verde pubblico attrezzato e in minor parte sia in sede stradale che in area destinata a PEEP;
    - le particelle **900, 733, 735 e 734** ricadono in area destinata a "Vq - verde pubblico attrezzato."
    - la particella **715** ricade in maggior parte in area destinata a " Vq - verde pubblico attrezzato" e in piccola parte in area destinata a PEEP.
- Dette particelle ricadono all'interno dell'area di "Riserva Idrica"
- la particella **897**, in minor parte, ricade all'interno della fascia di rispetto del pozzo "Ardizzone";
  - le particelle **900, 897, 898, 711 e 731**, sono interessate dalla fascia di rispetto stradale
  - Le particelle **897 e 711**, in minor parte ricadono all'interno della superficie boschiva, prevista dal Piano Forestale Regionale 2009/2013
  - le particelle **897 e 711**, in minor parte, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi ai sensi del L.Lgs. 42/04, (territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento) classificata con un livello di tutela 1.

Si fa presente inoltre che da una verifica cartografica si riscontrano disallineamenti catastali rispetto alla cartografia di zona.

I terreni distinti in C.T. al **Foglio 50, particelle 736, 737, 673, 480, 569, 706, 657, 516, 517 e 512**, hanno la seguente destinazione:

- la particella **480**, ricade in parte in zona ZE4 (zona agricola) e in parte all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P ed in particolare: ricade in parte in



area destinata a " Vq - verde pubblico attrezzato ", in parte in sede stradale, in minor parte in zona destinata a parcheggio e in piccola parte in area destinata a P.E.E.P. non residenziale

- le particelle **512, 517, 516, 673, 737, 736, 657, 706 e 569**, ricadono all' interno della perimetrazione del IX Comparto P.E.E.P ed in particolare:
- le particelle **512, 673, 737 e 736**, ricadono in area destinata a "Vq - verde pubblico attrezzato"
- la particella **516** ricade in maggior parte in area destinata a "Vq - verde pubblico attrezzato" e in piccola parte in area destinata a P.E.E.P., in zona ZB2 (zona residenziale di completamento con edifici a volumetria definita), interessata dalla volumetria definita,
- la particella **517** ricade in maggior parte in area destinata a "Vq- verde pubblico attrezzato" e in minor parte in area destinata a P.E.E.P. in zona ZB2 (zona residenziale di completamento con edifici a volumetria definita), non interessata dalla volumetria definita.
- la particella **657** ricade in area destinata a P.E.E.P. non residenziale
- la particella **706** ricade in area destinata a sede stradale
- la particella **569** ricade in maggior parte in area destinata a "Vq verde pubblico attrezzato" e in minor parte in -area destinata - a p.e.e.p. non residenziale

Si precisa che:

dette particelle ricadono all' interno dell'area di "Riserva Idrica"

la particella 480 è interessata dalla fascia di rispetto stradale.

I terreni distinti in C.T. al **Foglio 52, particelle 14, 239, 240, 241, 286, 287, 290, 291, 292, 293** ricadono secondo il PRG in zona di piano E2 (Zona agricola di particolare pregio ambientale – art. 26 N.T.A.), in particolare

- le particelle le particelle **239, 241**, le particelle **14, 40, 290**, in maggior parte e le particelle **286, 287, 291 e 292**, in minor parte, ricadono all'interno della fascia di rispetto del pozzo "Ardizzone ";
- -le particelle **286, 291, 292 e 293**, sono interessate dalla fascia di rispetto stradale;
- -le particelle **239, 241, 291, 292, 293**, le particelle **14, 286, 287 290**, in maggior parte e la particella **240**, in minor parte, ricadono all' interno della superficie boschiva:
- le particelle **239, 241, 291, 292, 293**, le particelle **14, 286, 287 290**, in maggior parte e la particella **240**, in minor parte, ricadono all' interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., (territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento), classificata con un livello di tutela 1

I terreni distinti in C.T. al **Foglio 52, particelle 21, 29, 136, 164, 165, 265, 266, 268, 269 e 270**,



hanno la seguente destinazione:

- la particella **21** ricade in maggior parte in zona ZE2 (zona agricola di particolare pregio ambientale) e in minor parte sia in area destinata a "FER - zona ferroviaria" che in sede ferroviaria di previsione,
- la particella **164** ricade in maggior parte in area destinata a "FER - zona ferroviaria" e in piccola parte in sede stradale;
- le particelle **165, 269, 266, 265, 268 e 270**, ricadono in area destinata a "FER - zona ferroviaria",
- le particelle **136 e 29**, ricadono in maggior parte in area destinata a "FER - zona ferroviaria", e in minor parte sia in zona ZE2 (zona agricola di particolare pregio ambientale)," che in sede ferroviaria di previsione;

Si precisa che:

dette particelle ricadono all'interno dell'area di "Riserva Idrica"

le particelle **164 e 165**, sono interessate dalla fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviario.

Le particelle **270, 268**, la particella **136**, in maggior parte e la particella **29** in piccola parte, ricadono all'interno della superficie boschiva, prevista dal Piano Forestale Regionale 2009/2013

le particelle **270, 268**, la particella **136**, in maggior parte e la particella **29**, in piccola parte, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04, (territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento) classificata con un livello di tutela 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### QUESITO "i"

*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*

I fabbricati censiti al foglio 52 particelle 265, 266, 268, 269, 270, che in atto risultano diruti sono censiti come unità collabenti. Sono tutti inseriti all'interno dei terreni oggetto di pignoramento e si presentano come ruderi, in totale stato di abbandono e completamente privi di copertura.

Per i terreni oggetto di pignoramento non si è nel campo di applicazione del quesito "i"

#### QUESITO "j"

*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;*

Non si è nel campo di applicazione del quesito "j"

#### QUESITO "k"

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

I terreni e i fabbricati sono in stato di abbandono, agli atti non risultano affittati o locati.



### QUESITO "I"

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

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

### **COMUNE DI PATERNÒ:**

I terreni ricadenti nel Comune di Paternò comprendono diverse particelle catastali, in contrada Ardizzone Priolo, Porrazzo, Fontana del lupo, in prossimità della zona residenziale di Paternò, alla periferia nord dell'abitato. In particolare il quartiere denominato Ardizzone rappresenta la parte più recente della città, contigua alla parte consolidata e tra le più popolate. Trattasi di zona ancora oggi in espansione. Sono presenti nella Zona P.E.E.P attività commerciali, uffici comunali e scuole.

I terreni in argomento, sono incolti ed in stato di abbandono, solo in piccole porzioni sono presenti dei segni di recente piantumazione arborea. In ogni caso i terreni non sono delimitati da recinzioni, pertanto i confini non sono nettamente definiti sui luoghi.

Al fine di determinare lotti omogenei per la vendita nelle note seguenti e nelle planimetrie catastali allegati verranno individuati tre macro aree con caratteristiche simili che determineranno l'aggregazione in lotti omogenei per la vendita.

In particolare tutte le aree che ricadono all'interno dell' "Area di Ampliamento P.E.E.P" sono aree di risulta a seguito delle vendite dei terreni oggetto di interventi delle Cooperative o Imprese assegnatarie dei micro comparti comprendenti le aree per la edificazione degli alloggi e le aree per servizi a carico degli assegnatari. Pertanto nel successivo paragrafo relativo alla stima delle aree si farà riferimento a valori desunti da atti di vendita o compromessi reperiti e si decurteranno di



un'aliquota che tenga conto dello stato di relitto, ma che può essere comunque appetibile per le cooperative assegnatarie.

Le aree che ricadono a nord dell'Area di Ampliamento P.E.E.P" delimitate ad est dalla strada Provinciale Paternò Ragalna, che possono considerarsi a ridosso di aree oggetto di Comparto edificatorio, e quindi verranno accorpate e valutate in maniera unitaria..

Le aree individuate dalle particelle che ricadono ad est dell'Area di Ampliamento P.E.E.P" tra la ferrovia Circumetnea, la strada Provinciale Paternò – Ragalna e l'abitato ad est di Paternò che per caratteristiche orografiche, di accessibilità (delimitate dalla Ferrovia) sono meno appetibili e privi di accessi idonei da strada comunali.

I terreni ricadono prevalentemente in zona agricola. La giacitura è poco pianeggiante e si trova a circa 200 m sul livello del mare e all'interno dei terreni sono presenti dei fabbricati rurali diruti, catastalmente collabenti, in stato di totale abbandono.

#### QUESITO "m"

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

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dei terreni e residui di fabbricati rurali alla data attuale.

Si tratta nel caso in esame di determinare il valore congruo o comunque commerciale di terreni nelle medesime condizioni di quelli oggetto di valutazione. Per valore congruo o commerciale si intende quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Nel caso in esame sono stati adottati i seguenti metodi di stima:

**La stima sintetica comparativa** che conduce “al più probabile valore di mercato” attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame.

Considerata la peculiarità del bene e considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere edificato, il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l’elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare.

Si premette che il mercato immobiliare è fermo, in particolare per terreni agricoli di modesto pregio.

#### TERRENI SITI IN PATERNO’ ZONA ARDIZZONE

Nel caso in esame si farà riferimento a valori medi desunti da atti di compravendita o di preliminari di vendita reperiti per terreni all’interno del comparto edificatori sopra menzionati.

In particolare trattandosi di residui tratti di terreni non impegnati dalla edificazione di alloggi popolari o di terreni che ricadono al confine del comparto edificatorio, con potenziale futura edificazione, e di terreni nelle vicinanze di zone edificate, nelle note seguenti i valori da considerare sono i seguenti:

Valori medi utilizzati all’interno del Comparto approvato da Consiglio Comunale: **€/mq 40,00;**

Valore da utilizzare per terreni di risulta: riduzione dal 30% al 50% del valore sopra indicato, pari a valori compresi tra **€/mq 20,00 e €/mq 28,00**, con ulteriore riduzione fino al 60% in funzione dell’accessibilità, della vicinanza alla strada pubblica e alla orografia del terreno.

Valore da utilizzare per terreni limitrofi con potenzialità futura: riduzione dal 40% al 60% del valore sopra indicato, pari a valori compresi tra **€/mq 16,00 e €/mq 24,00**, con ulteriore riduzione fino al 60% in funzione dell’accessibilità, della vicinanza alla strada pubblica e alla orografia del terreno.

Valore da utilizzare per terreni limitrofi a ridosso della ferrovia: riduzione dal 50% al 70% del valore sopra indicato, pari a valori compresi tra **€/mq 12,00 e €/mq 20,00**, con ulteriore



riduzione fino al 60% in funzione dell'accessibilità, della vicinanza alla strada pubblica e alla orografia del terreno.

**Valore dei residui di fabbricati pari ad €/mq 100,00.**



Alla luce dei valori sopra riportati nel seguito vengono riportati gli accorpamenti di terreni per la composizione dei lotti al fine della vendita.

**Lotto di vendita n. 1: Terreno foglio 40, part. 157**



confinante a nord con terreno identificato con part. 590 di altra ditta, a sud ed est con strada provinciale Paternò S. M. di Licodia, ad ovest con terreno proprietà [REDACTED] salvi più esatti confini.

F. 40 particella 157 chiusa, cl 2 Ha 00.07.14;  $V = \text{mq } 714 * \text{€/mq } 16,00 = \text{€ } 11.424,00$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$V_v = \text{€ } 11.424,00 - 15\% = \text{€ } 9.710,40$  ed in cifra tonda € 10.000,00



**Lotto di vendita n.2: Terreno foglio 50, partt. 480 e 569**

Confinante a nord con terreni altra ditta, a sud con terreno e fabbricati [REDACTED]  
[REDACTED] ad est con altro terreno individuato dalla part. 711, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 480 agrumeto, cl 2 Ha 00.44.60

F. 50 particella 569 agrumeto, cl 2 Ha 00.46.90

$V = \text{mq } 4.460 + 4.690 = \text{mq } 9.150 * \text{€/mq } 12,00 = \text{€ } 109.800,00$



Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$V_v = \text{€ } 109.800,00 - 15\% = \text{€ } 93.330,00$  ed in cifra tonda € 93.000,00



**Lotto di vendita n. 3:** Terreno foglio 50, partt. 512, 516, 517, 673, 737

Confinante a sud ed est con strade di comparto edificatorio, a nord ed ovest con terreno e fabbricati [REDACTED] individuata dalla particella 514, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 512 agrumeto, cl 2 Ha 00.08.66

F. 50 particella 516 agrumeto, cl 2 Ha 00.12.95

F. 50 particella 517 agrumeto, cl 2 Ha 00.27.83,

F. 50 particella 673 agrumeto, cl 2 Ha 00.03.26,

F. 50 particella 737 agrumeto, cl 2 Ha 00.04.21

$$V = mq (866 + 1.295 + 2.783 + 326 + 421) = mq 5.691 * \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 113.820,00$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$Vv = \text{€ } 113.820,00 - 15\% = \text{€ } 96.747,00 \text{ ed in cifra tonda € } 97.000,00$$

**Lotto di vendita n. 4:** Terreno foglio 50, part. 530 (relitto) mq 10

Confinante a nord con terreni part. 935, a sud con terreno e fabbricati Cooperativa individuata da part. 771, salvo più esatti confini.

$$V = mq 10 * \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 200,00$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$Vv = \text{€ } 200,00 - 15\% = \text{€ } 170,00 \text{ ed in cifra tonda € } 200,00$$

**Lotto di vendita n. 5:** Terreno foglio 50, part. 657 (relitto)

Confinante a nord con alloggi cooperativa [REDACTED] a sud con terreni e fabbricati Cooperativa individuata da part. 482, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 657 agrumeto, cl 2 Ha 00.04.03

$$V = \text{mq } 403 * \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 8.060,00$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$V_v = \text{€ } 8.060,00 - 15\% = \text{€ } 6.851,00 \text{ ed in cifra tonda € } 7.000,00$$

**Lotto di vendita n. 6:** Terreno foglio 50, part. 706 (relitto)

Confinante a nord ed ovest con strada provinciale Paternò S. M. di Licodia, a nord e sud con strada di comparto e ad est in parte con Cooperativa individuata da part. 753 ed in parte con Cooperativa individuata da part. 783, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 706 agrumeto, cl 2 Ha 00.05.40

$$V = \text{mq } 706 * \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 14.120,00$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$V_v = \text{€ } 14.120,00 - 15\% = \text{€ } 12.002,00 \text{ ed in cifra tonda € } 12.000,00$$

**Lotto di vendita n. 7:** Terreno foglio 50, partt. 711, 14 (incluso incidenza su servitù di passaggio su strada partt. 731, 734, 736)

Confinante a sud con Cooperativa individuata da part. 514 e part. 815, a nord con terreni individuati dalle partt. 10, 310, 140,244, ad est con strada individuata da part. 731, ad ovest con partt. 14, 480, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 711 agrumeto, cl 2 Ha 03.68.00

F. 52 particella 14 chiusa, cl 1 Ha 00.55.76

$$V = \text{mq } (36.800 + 5.576) = \text{mq } 42.376 * \text{€/mq } 12,00 \times 0,4 = \text{€ } 203.405,00$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:



$V_v = € 203.405,00 - 15\% = € 172.894,25$  ed in cifra tonda € 173.000,00

**Lotto di vendita n. 8:** Terreno foglio 50, part. 715, 733, 735 (incluso incidenza su servitù di passaggio su strada partt. 731, 734, 736)

Confinante a nord e sud ed ovest con strada individuata dalle partt. 731 e 734, ad est con terreno individuata dalla part. 712 ed alloggi popolari ricadenti sulla part. 815, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 715 agrumeto, cl 2 Ha 00.19.65

F. 50 particella 733 agrumeto, cl 2 Ha 00.01.95

F. 50 particella 735 agrumeto, cl 2 Ha 00.02.40

$V = m_q (1.965 + 195 + 240) = m_q 2.400 * € / m_q 12,00 \times 0.5 = € 14.400,00$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$V_v = € 14.400,00 - 15\% = € 12.240,00$  ed in cifra tonda € 12.500,00

**Lotto di vendita n. 9:** Terreno foglio 50, part. 897, 898 (incluso incidenza su servitù di passaggio su strada partt. 731, 734, 736)

Confinante a nord con terreno individuato dalla part. 286, a sud con cooperativa individuata dalla part. 852 e cooperativa individuata da part. 815, ad est con strada provinciale Paternò Ragalna e ad ovest con strada di accesso individuata dalla part. 731, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 897 agrumeto, cl 2 Ha 01.17.28

F. 50 particella 898 agrumeto, cl 2 Ha 01.17.28

$V = m_q (11.728 + 11.728) = m_q 23.456,00 * € / m_q 12,00 \times 0,6 = € 168.883,00$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$V_v = € 168.883,00 - 15\% = € 143.550,55$  ed in cifra tonda € 145.000,00

**Lotto di vendita n. 10:** Terreno foglio 50, part. 899

Confinante a nord con strada individuata dalla part. 731 e terreno part. 898, a sud in parte con strada di accesso ed in parte con terreno individuato dalla part. 714 e part. 715, ad est con terreno e fabbricati della Cooperativa individuato con part. 852 ad ovest con strada individuata dalla part. 731 ed alloggi popolari ricadenti sulla part. 815, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 899 agrumeto, cl 2 Ha 00.23.16

$$V = mq \ 2,316 \ *€/mq \ 20,00 \times 0,4 = € \ 18.528,00$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$Vv = € \ 18.528,00 - 15\% = € \ 15.748,80 \text{ ed in cifra tonda } € \ 16.000,00$$

**Lotto di vendita n. 11:** Terreno foglio 50, part. 900

Confinante a nord con cooperativa individuata dalla part. 852, a sud in parte con strada Paternò Ragalna, ad est con terreno individuato con part. 898 ad ovest con strada individuata dalla part. 723 ed in parte con alloggi popolari ricadenti nella part. 778, salvo più esatti confini.

F. 50 particella 900 agrumeto, cl 2 Ha 00.08.78

$$V = mq \ 878 \ *€/mq \ 20,00 \times 0,6 = € \ 10.536,00$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$Vv = € \ 10.536,00 - 15\% = € \ 8.955,60 \text{ ed in cifra tonda } € \ 9.000,00$$

**Lotto di vendita n. 12:** Terreno foglio 50, part. 2106

Confinante a nord con terreno individuato dalla part. 2107 e in parte con terreno 161 e part. 163, a sud con terreno con terreno individuato con part. 2343 ad est con ferrovia circumetnea e terreno part. 136, ad ovest con strada provinciale Paternò Ragalna, salvo più esatti confini.

F. 51 particella 2106 agrumeto, cl 3 Ha 00.40.73

$$V = mq \ 4.073 \ *€/mq \ 12,00 \times 0,4 = € \ 19.550,04$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$Vv = € \ 19.550,04 - 15\% = € \ 16.617,53 \text{ ed in cifra tonda } € \ 17.000,00$$

**Lotto di vendita n. 13:** Terreno foglio 52, part. 21, 164, 165

Confinante a nord con terreno individuato dalla part. 19, a sud con terreno con terreno individuato dalla part.23 ad est terreno part. 25, ad ovest in parte con ferrovia circumetnea ed in parte con strada provinciale Paternò Ragalna da cui hanno accesso, salvo più esatti confini.

F. 52 particella 21 agrumeto, cl 2 Ha 02.64.68

F. 52 particella 164 agrumeto, cl 2 Ha 00.10.09

F. 52 particella 165 agrumeto, cl 2 Ha 00.01.40

$$V = mq \ (26.468 + 1.009 + 140) = mq \ 27.617 \ *€/mq \ 12,00 \times 0,3 = € \ 99.421,20$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$$Vv = € \ 99.421,20 - 15\% = € \ 84.507,85 \text{ ed in cifra tonda } € \ 85.000,00$$

**Lotto di vendita n. 14:** Terreno foglio 52, part. 29 con incidenza fabbricati rurali partt. 265, 266, 269, terreno part. 136 con incidenza fabbricati rurali partt. 268, 270

F. 52 particella 29 agrumeto, cl 3 Ha 04.64.00

F. 52 particella 136 semiarb, cl 2 Ha 02.85.70

$$V = mq \ (46.400 + 28.570) = mq \ 74.970 \ *€/mq \ 12,00 \times 0,3 = € \ 269.892,00$$

Fabbricati:

F. 52 particella 265 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti



F. 52 particella 266 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

$V = mq (60,50+38,20+68,50) = mq 167,20 * € / mq 150,00$  (incluso incidenza corte di pertinenza) = € 25.080,00

F. 52 particella 268 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

$V = mq 15,50 * € / mq 100,00 = € 1.550,00$

F. 52 particella 269 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

$V = mq 12,25 * € / mq 100,00 = € 1.225,00$

F. 52 particella 270 Via Fontana del lupo s.n. p.t. unità collabenti

$V = mq 25,00 * € / mq 100,00 = € 2.500,00$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$Vv = (269.892,00 + 25.080,00 + 1.550,00 + 1.225,00 + 2.500,00) - 15\% = 255.209,95$  ed in cifra tonda € 255.000,00

**Lotto di vendita n. 15** : Terreno foglio 52, partt. 239, 240, 241, 286, 287, 290, 291, 292, 293.

Confinante a nord con terreno individuato dalla partt. 119, 111, 323, 254, 124, a sud con terreno individuato dalla part.897 ad est con strada provinciale Paternò Ragalna e fabbricati ricadenti all'interno della part. 288, ad ovest con terreno individuato dalla part.14, salvo più esatti confini.

F. 52 particella 239 chiusa, cl 1 Ha 00.00.08,

F. 52 particella 240 chiusa, cl 1 Ha 00.04.08

F. 52 particella 241 chiusa, cl 1 Ha 00.02.00

F. 52 particella 286 agrumeto, cl 2 Ha 00.82.05

F. 52 particella 287 agrumeto, cl 2 Ha 00.17.40

F. 52 particella 290 chiusa, cl 1 Ha 00.53.68

F. 52 particella 291 chiusa, cl 1 Ha 01.02.47

F. 52 particella 292 chiusa, cl 1 Ha 01.02.47,

F. 52 particella 293 chiusa, cl 1 Ha 00.20.00,

$V = mq (8+408+200+8.205+1.740+5.368+10.247+10.247+2.000) = mq 38.423 * € / mq 12,00 \times 0,4 = € 184.430,40$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene:

$V_v = € 184.430,40 - 15\% = € 156.765,84$  ed in cifra tonda € 157.000,00



QUESITO "n"

*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*

Per le caratteristiche di ubicazione e tipologia si reputa necessaria la vendita in 16 lotti così distinti:

Lotto di vendita n. 1: Terreno foglio 40, part. 157

$V_v = € 10.000,00$



Lotto di vendita n.2: Terreno foglio 50, partt. 480 e 569

$V_v = € 93.000,00$

Lotto di vendita n. 3: Terreno foglio 50, partt. 512, 516, 517, 673, 737

$V_v = € 97.000,00$

Lotto di vendita n. 4: Terreno foglio 50, part. 530 (relitto) mq 10

$V_v = € 200,00$



Lotto di vendita n.5 : Terreno foglio 50, part. 657 (relitto)

$V_v = € 7.000,00$



Lotto di vendita n. 6: Terreno foglio 50, part. 706 (relitto)

Vv= € 12.000,00

Lotto di vendita n. 7: Terreno foglio 50, partt. 711, 14 (incluso incidenza su servitù di passaggio su strada partt. 731, 734, 736)

Vv= € 173.000,00

Lotto di vendita n. 8: Terreno foglio 50, part. 715, 733, 735 (incluso incidenza su servitù di passaggio su strada partt. 731, 734, 736)

Vv= € 12.500,00

Lotto di vendita n. 9: Terreno foglio 50, part. 897, 898 (incluso incidenza su servitù di passaggio su strada partt. 731, 734, 736)

Vv= € 145.000,00

Lotto di vendita n. 10: Terreno foglio 50, part. 899

Vv= € 16.000,00

Lotto di vendita n. 11: Terreno foglio 50, part. 900

Vv= € 9.000,00

Lotto di vendita n. 12: Terreno foglio 50, part. 2106

Vv= € 17.000,00

Lotto di vendita n. 13: Terreno foglio 52, part. 21, 164, 165

Vv= € 85.000,00

Lotto di vendita n. 14: Terreno foglio 52, part. 29 con incidenza fabbricati rurali partt. 265, 266, 269, terreno part. 136 con incidenza fabbricati rurali partt. 268, 270

Vv= € 255.000,00

Lotto di vendita n. 15: Terreno foglio 52, partt. 239, 240, 241, 286, 287, 290, 291, 292, 293.

Vv= € 157.000,00



QUESITO "o"

*alleggi 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;*

Durante i sopralluoghi è stata effettuata una ricognizione dei luoghi e un rilievo fotografico che si allega alla relazione.

QUESITO "p"

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

Il pignoramento ha colpito la quota di 1/1 del fondo ricompreso nel Lotto 1. Oggi risulta intestato al debitore esecutato in ragione di 1/1.

QUESITO "q"

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

*A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ...*

Il pignoramento interessa l'intera proprietà pertanto **non si è nella condizione della divisione in quota.**

## TERRENI IN MOTTA S. ANASTASIA (CT)

Contrada “Porticato Policara”, “Lagani” e “Vandarazzi”



### RISPOSTA AI QUESITI

#### QUESITO “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*

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che i beni pignorati ricompresi nel **Lotto 16** oggetto della procedura esecutiva n. 710/2020 sono siti nel comune di Motta S. Anastasia (CT), contrada “Porticato Policara”, “Lagani” e “Vandarazzi” ed sono così composti:

- Intera proprietà di terreni in Motta S. Anastasia identificati al C.T. Foglio 15, particelle 104, 105, 106, 108, 111, 112, 496, 739, 740, 741, 742, 743, 765, 767, 768, 772, 773, e al foglio 18 particelle 220, 221, 297, 298, 299, 300, 301, 408, di complessivi Ha 11.89.44 in Contrada “Porticato Policara”, “Lagani” e “Vandarazzi”

Risultano così distinte:

F. 15 particella 104:



porz. AA, semiarboreo, cl 1 Ha 01.08.93, Reddito Dominicale €164.43, Reddito Agrario € 32.89;

Porz. AB Uliveto, cl 2 Ha 00.10.22, Reddito Dominicale €3.17, Reddito Agrario € 3.17;

Porz. AC Pascolo Ha 00.36.33, Reddito Dominicale €3.75, Reddito Agrario € 0.75.

F. 15 particella 105 seminativo, cl 2 Ha 01.23.80, Reddito Dominicale €57.54, Reddito Agrario € 15.98

F. 15 particella 106 agrumeto, cl 1 Ha 00.1.18, Reddito Dominicale € 68.35, Reddito Agrario € 14.46

F. 15 particella 108 seminativo, cl 1 Ha 00.16.78, Reddito Dominicale € 10.83, Reddito Agrario € 2.17

F. 15 particella 111 seminativo, cl 1 Ha 00.08.53, Reddito Dominicale €5.51, Reddito Agrario € 1.10

F. 15 particella 112 seminativo, cl 2 Ha 00.47.66, Reddito Dominicale €22.15, Reddito Agrario € 6.15



F. 15 particella 496 vigneto, cl 2 Ha 00.19.57, Reddito Dominicale €20.72, Reddito Agrario € 8.09  
F. 15 particella 739 seminativo, cl 2 Ha 00.11.85, Reddito Dominicale €5.51, Reddito Agrario € 1.53  
F. 15 particella 740 seminativo, cl 2 Ha 00.00.86, Reddito Dominicale €0.40, Reddito Agrario € 0.11  
F. 15 particella 741 seminativo, cl 2 Ha 00.20.42, Reddito Dominicale €9.49, Reddito Agrario € 2.64  
F. 15 particella 742 seminativo, cl 2 Ha 00.10.50, Reddito Dominicale €4.88, Reddito Agrario € 1.36  
F. 15 particella 743 seminativo, cl 2 Ha 00.16.25, Reddito Dominicale €7.55, Reddito Agrario € 2.10  
F. 15 particella 765 seminativo, cl 2 Ha 00.04.30, Reddito Dominicale €2.78, Reddito Agrario € 0.56  
F. 15 particella 767 seminativo, cl 2 Ha 00.09.55, Reddito Dominicale €4.44, Reddito Agrario € 1.23  
F. 15 particella 768 seminativo, cl 2 Ha 00.04.90, Reddito Dominicale €2.28, Reddito Agrario € 0.63  
F. 15 particella 772 seminativo, cl 2 Ha 00.02.20, Reddito Dominicale €1.02, Reddito Agrario € 0.28  
F. 15 particella 773 seminativo, cl 2 Ha 00.07.65, Reddito Dominicale €3.65, Reddito Agrario € 0.99.

F. 18 particella 220 seminativo, cl 2 Ha 00.21.46, Reddito Dominicale €9.97, Reddito Agrario €2.77;

F. 18 particella 221 seminativo, cl 4 Ha 00.18.17, Reddito Dominicale €8.91, Reddito Agrario €0.84;

F. 18 particella 297

porz. AA seminativo, cl 2 Ha 01.45.86, Reddito Dominicale €67.80, Reddito Agrario €18.83;

porz. AB uliveto, cl 1 Ha 00.16.29, Reddito Dominicale €10.94, Reddito Agrario €7.57;

porz. AC pasxolo, cl 2 Ha 00.25.38, Reddito Dominicale €2.62, Reddito Agrario €0.52

F. 18 particella 298 area rurale Ha 00.00.41 senza reddito;

F. 18 particella 299 area rurale Ha 00.00.21 senza reddito;

F. 18 particella 300 area rurale Ha 00.00.55 senza reddito;

F. 18 particella 301

porz. AA seminativo, cl 2 Ha 03.74.90, Reddito Dominicale €174.26, Reddito Agrario €48.40;

porz. AB uliveto, cl 1 Ha 00.39.55, Reddito Dominicale €26.55, Reddito Agrario €18.38;

F. 18 particella 408 seminativo, cl 2 Ha 00.03.00, Reddito Dominicale €1.39, Reddito Agrario €0.39;



F. 18 particella 423 semiarb., cl 4 Ha 00.30.74, Reddito Dominicale €15.08, Reddito Agrario €1.43;

F. 18 particella 424 Ha 00.08.02, senza reddito.

I terreni del lotto 16 sono in stato di abbandono, essi non sono circoscritti sui luoghi in quanto non esistono strade, recinzioni, picchetti per la delimitazione dell'area.

Oltre alle suddette particelle, nell'atto di pignoramento è compresa l'intera proprietà di fabbricati in Motta S. Anastasia identificati al N.C.E.U. al Foglio 18, particelle 605 sub 1 e 606 sub 1, categoria catastale D1, e l'intera proprietà di terreni al C.T. al foglio 18 particelle 423, 424.

In atto le particelle 605 sub. 1 e 606 sub.1 del foglio 18 sono ubicate all'interno delle particelle 423 e 424 del 18, che risultano oggetto di procedimento amministrativo da parte del Comune di Motta di cui alla L. 241/90 ed utilizzate nella struttura del Depuratore Comunale Acque Reflue. Da Certificato di destinazione Urbanistica, infatti, si evince che l'area di sedime è già stata acquisita dal Comune di Motta S. Anastasia, pertanto sono state escluse nella presente relazione di stima.

I dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

QUESITO "b"

*verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

**Nell'atto di pignoramento** risultano pignorati tra gli altri i seguenti beni:

- terreni in Motta S. Anastasia identificati al C.T. Foglio 15, particelle 104, 105, 106, 108, 111, 112, 496, 739, 740, 741, 742, 743, 765, 767, 768, 772, 773, e al foglio 18 particelle 220, 221, 297, 298, 299, 300, 301, 408, di complessivi ettari dodici, are ventotto e centiare due, in Contrada "Porticato Policara", "Lagani" e "Vandarazzi"
- fabbricati in Motta S. Anastasia identificati al N.C.E.U. al Foglio 18, particelle 605 sub 1 e 606 sub 1, categoria catastale D1

In atto le particelle 605 sub. 1 e 606 sub.1 del foglio 18 sono ubicate all'interno delle particelle 423 e 424 del 18, che risultano oggetto di procedimento amministrativo da parte del Comune di Motta di cui alla L. 241/90 ed utilizzate nella struttura del Depuratore Comunale Acque Reflue. Da Certificato di destinazione Urbanistica, infatti, si evince che l'area di sedime è già stata acquisita dal Comune di Motta S. Anastasia, pertanto sono state escluse nella presente relazione di stima.

I dati riportati nella nota di trascrizione del 23/12/2020 NN. 50882/34162 sono corretti.

Il pignoramento del 20/11/2020 ha colpito la quota spettante al debitore esecutato per la quota di 1/1.

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 23/12/2020 NN. 50882/34162.

#### QUESITO "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*

Dalla consultazione delle visure storiche catastali, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria risulta che tutti i beni pignorati sono in testa al debitore esecutato per la quota 1/1.

#### QUESITO "d"

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

Dalla consultazione delle visure storiche catastali, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria risulta che tutti i beni pignorati sono pervenuti in proprietà del debitore esecutato per la quota 1/1 per Atto Costitutivo a rogito Notaio Dott. Francesco Doria in data 26/02/1986 trascritto il 06/03/1986 ai nn. 8170/6461.

Con Decisione dei soci del 16/04/1986 (atto registrato al n. 6379 rogito del Notaio Francesco Doria di Paternò), la ragione sociale è stata mutata da [REDACTED]

Con Decisione dei soci del 17/04/1986 (atto registrato al n. 6667 rep. 16417/3988 rogito del Notaio Francesco Doria di Paternò, trascritto ai nn. 1914/1571), la ragione sociale è stata mutata da "[REDACTED].s" in Società esecutata.

Con Delibera dell'Assemblea dei soci del 13/03/1998, come da verbale del Notaio Giuseppe Boscarino (rep. 151874/9077 registrato al n. 2407) è stato dichiarato lo scioglimento anticipato, con messa in liquidazione della "Società esecutata".

È stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio anteriore alla data del pignoramento.



QUESITO "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 presente agli atti e prodotta dagli scriventi **risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.**

QUESITO "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*

Dall'analisi della documentazione è risultato che sui beni oggetto di causa gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- **Trascrizione Atto esecutivo cautelare** di Sequestro Conservativo emesso dal Tribunale di Catania in data 17/11/2018 trascritto in data 19/11/2011 ai nn. 33410/45072 relativo ai terreni in Motta S. Anastasia.
- **Ipoteca giudiziale nascente da dolo arbitrare** del 02/11/2019, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 17/03/2020 ai nn. 14861/1258.
- **Trascrizione** del 23/12/2020, ai NN. 50882/34162, nascente da **verbale di pignoramento** immobili del 20/11/2020.

Si segnala inoltre una **trascrizione di atto di locazione ultranovennale** del 13/03/2019 trascritto a Catania in data 11/04/2019 ai nn. 14037/10390, opponibile in quanto antecedente alla data di notifica del pignoramento.

### QUESITO "q"

*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*

Il fondo del LOTTO 16 è sito nel comune di Motta S. Anastasia (CT).

È così censito al N.C.T. del Comune di Motta S. Anastasia (CT):

F. 15 particella 104:

porz. AA, semiarboreo, cl 1 Ha 01.08.93, Reddito Dominicale €164.43, Reddito Agrario € 32.89;

Porz. AB Uliveto, cl 2 Ha 00.10.22, Reddito Dominicale €3.17, Reddito Agrario € 3.17;

Porz. AC Pascolo Ha 00.36.33, Reddito Dominicale €3.75, Reddito Agrario € 0.75.

F. 15 particella 105 seminativo, cl 2 Ha 01.23.80, Reddito Dominicale €57.54, Reddito Agrario € 15.98

F. 15 particella 106 agrumeto, cl 1 Ha 00.1.18, Reddito Dominicale € 68.35, Reddito Agrario € 14.46

F. 15 particella 108 seminativo, cl 1 Ha 00.16.78, Reddito Dominicale € 10.83, Reddito Agrario € 2.17

F. 15 particella 111 seminativo, cl 1 Ha 00.08.53, Reddito Dominicale €5.51, Reddito Agrario € 1.10

F. 15 particella 112 seminativo, cl 2 Ha 00.47.66, Reddito Dominicale €22.15, Reddito Agrario € 6.15

F. 15 particella 496 vigneto, cl 2 Ha 00.19.57, Reddito Dominicale €20.72, Reddito Agrario € 8.09

F. 15 particella 739 seminativo, cl 2 Ha 00.11.85, Reddito Dominicale €5.51, Reddito Agrario € 1.53

F. 15 particella 740 seminativo, cl 2 Ha 00.00.86, Reddito Dominicale €0.40, Reddito Agrario € 0.11

F. 15 particella 741 seminativo, cl 2 Ha 00.20.42, Reddito Dominicale €9.49, Reddito Agrario € 2.64

F. 15 particella 742 seminativo, cl 2 Ha 00.10.50, Reddito Dominicale €4.88, Reddito Agrario € 1.36

F. 15 particella 743 seminativo, cl 2 Ha 00.16.25, Reddito Dominicale €7.55, Reddito Agrario € 2.10

F. 15 particella 765 seminativo, cl 2 Ha 00.04.30, Reddito Dominicale €2.78, Reddito Agrario € 0.56

F. 15 particella 767 seminativo, cl 2 Ha 00.09.55, Reddito Dominicale €4.44, Reddito Agrario € 1.23

F. 15 particella 768 seminativo, cl 2 Ha 00.04.90, Reddito Dominicale €2.28, Reddito Agrario € 0.63

F. 15 particella 772 seminativo, cl 2 Ha 00.02.20, Reddito Dominicale €1.02, Reddito Agrario € 0.28

F. 15 particella 773 seminativo, cl 2 Ha 00.07.65, Reddito Dominicale €3.65, Reddito Agrario € 0.99.

F. 18 particella 220 seminativo, cl 2 Ha 00.21.46, Reddito Dominicale €9.97, Reddito Agrario €2.77;

F. 18 particella 221 seminativo, cl 4 Ha 00.18.17, Reddito Dominicale €8.91, Reddito Agrario €0.84;

F. 18 particella 297  
porz. AA seminativo, cl 2 Ha 01.45.86, Reddito Dominicale €67.80, Reddito Agrario €18.83;  
porz. AB uliveto, cl 1 Ha 00.16.29, Reddito Dominicale €10.94, Reddito Agrario €7.57;  
porz. AC pasxolo, cl 2 Ha 00.25.38, Reddito Dominicale €2.62, Reddito Agrario €0.52

F. 18 particella 298 area rurale Ha 00.00.41 senza reddito;

F. 18 particella 299 area rurale Ha 00.00.21 senza reddito;

F. 18 particella 300 area rurale Ha 00.00.55 senza reddito;

F. 18 particella 301  
porz. AA seminativo, cl 2 Ha 03.74.90, Reddito Dominicale €174.26, Reddito Agrario €48.40;  
porz. AB uliveto, cl 1 Ha 00.39.55, Reddito Dominicale €26.55, Reddito Agrario €18.38;

F. 18 particella 408 seminativo, cl 2 Ha 00.03.00, Reddito Dominicale €1.39, Reddito Agrario €0.39;

F. 18 particella 423 semiarb., cl 4 Ha 00.30.74, Reddito Dominicale €15.08, Reddito Agrario €1.43;

F. 18 particella 424 Ha 00.08.02, senza reddito.

Complessivamente il fondo ha una superficie di Ha 11 are 89 ca 26.



### QUESITO "h"

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

Dalla documentazione acquisita (Certificato di Destinazione Urbanistica) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta S. Anastasia e da quanto riportato negli atti di provenienza, emerge quanto segue:

- I terreni distinti in Catasto al f. 15 part. 104, 105, 106, 108, 111, 112 ricadono secondo il PRG in zona di piano E2, in cui insiste anche un vincolo per una fascia di rispetto di 150 m dal torrente Lagani e soggetto a parere della Soprintendenza dei BB.CC.AA.
- I terreni distinti in Catasto al f. 15 part. 496, 739, 740, 765, 767, 768, 772, 773 ricadono secondo il PRG in zona di piano E2.
- I terreni distinti in Catasto al f. 15 part. 741, 742, 743 ricadono secondo il PRG in zona di piano E2, strade in parte urbanizzate che ricadono su suolo privato ma gravati da uso pubblico.
- I terreni distinti in Catasto al f. 18 part. 220, 298, 299, 300, 408 ricadono secondo il PRG in zona di piano E2.
- I terreni distinti in Catasto al f. 18 part. 221 ricade secondo il PRG in zona di piano E2, in cui insiste anche un vincolo per una fascia di rispetto di 150 m dal torrente Lagani e soggetto a parere della Soprintendenza dei BB.CC.AA.
- I terreni distinti in Catasto al f. 18 part. 297 ricade secondo il PRG in zona di piano E2, per circa il 15% ricade in una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità assoluta.
- I terreni distinti in Catasto al f. 18 part. 297 ricade secondo il PRG per circa il 60% in zona di piano E2, e per circa il 40% in zona E1 più una piccola porzione adibita a strada di PRG non ancora realizzata.
- Le particelle 423 e 424 risultano oggetto di procedimento amministrativo da parte del Comune di Motta di cui alla L. 241/90 ed utilizzate nella struttura del Depuratore Comunale Acque Reflue. Da Certificato di destinazione Urbanistica si evince che l'area è già stata acquisita dal Comune di Motta S. Anastasia.

#### QUESITO "i"

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

Non si è nel campo di applicazione del quesito "i"



#### QUESITO "j"

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<sup>a</sup> comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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;



Non si è nel campo di applicazione del quesito "j"

#### QUESITO "k"

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



Relativamente ai beni pignorati in Motta S. Anastasia è presente una trascrizione nascente da atto di locazione ultra novennale del 13/03/2019 trascritta a Catania in data 11/04/2019 ai nn. 14037/10390. Tuttavia essa risulta opponibile in quanto antecedente alla data di notifica del pignoramento.





### QUESITO "I"

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

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

Le unità immobiliari ricadono nel Comune di Motta S. Anastasia, nella periferia a sud del centro abitato in contrada Porticato Policara", "Lagani" e "Vandarazzi".

L'accesso al fondo avviene, in prossimità del centro abitato dalle vie Orazio Condorelli e Via Cuscunà.

I terreni sono incolti ed in stato di abbandono, solo in piccole porzioni sono presenti dei segni di recente piantumazione arborea. In ogni caso l'intero lotto non è delimitato da recinzioni, pertanto i confini non sono nettamente definiti sui luoghi.

Il terreno non è edificabile, ricade prevalentemente in zona agricola ed è sottoposto a vincoli paesaggistici, con fasce di rispetto anche occupate da strade urbane già realizzate o da realizzare. La giacitura poco pianeggiante e si trova a circa 200 m sul livello del mare.

Il lotto non ha una conformazione regolare e complessivamente ha superficie catastale di Ha 11 are 89 ca 26.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### QUESITO "m"

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

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato del lotto alla data attuale.

Si tratta nel caso in esame di determinare il valore congruo o comunque commerciale di un terreno agricolo, ovvero area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativa o non abitativa, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Per valore congruo o commerciale si intende quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Nel caso in esame sono stati adottati i seguenti metodi di stima:

**La stima sintetica comparativa** che conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame.

Considerata la peculiarità del bene e considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere edificato, il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare.

Si premette che il mercato immobiliare è fermo, in particolare per terreni agricoli di modesto pregio.

Considerato che il terreno ricade nelle immediate vicinanze della periferia di Motta S. Anastasia, che sono presenti nelle immediate vicinanze fabbricati rurali di rilevanza ambientale, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di 2,00 €/mq.

Pertanto si ha:

$$V_{\text{mercato}} = 2,00 \text{ €/mq} \times 118.926 \text{ mq} = 237.852,00\text{€}$$

Inoltre occorre tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

Per il caso in esame ritenendo congrua una decurtazione del 15% si ottiene un valore di vendita pari a :

$$V_v = € 237.852,00 - 15\% = € 202.174,20 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{€ 202.000,00}$$



QUESITO "n"

*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*

Per le caratteristiche di ubicazione e tipologia si reputa necessaria la vendita in un unico lotto (lotto 16) (terreni in Motta S. Anastasia).

QUESITO "o"

*alleggi 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;*

Durante i sopralluoghi è stata effettuata una ricognizione dei luoghi e un rilievo fotografico che si allega alla relazione.

QUESITO "p"

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

Il pignoramento ha colpito la quota di 1/1 del fondo ricompreso nel Lotto 2. Oggi risulta intestato al debitore esecutato in ragione di 1/1.



QUESITO "q"

nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.  
A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ...

Il pignoramento interessa l'intera proprietà pertanto **non si è nella condizione della divisione in quota.**



Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, gli scriventi rimettono la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, si ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordata.



I tecnici esperti per la stima  
Dott. Ing. Carmelo Ciccia  
Dott. Ing. Caterina Dipollina  
Dott. Ing. Oreste Giglio





## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Verbale di sopralluogo*  
*ALLEGATO 2 Ispezioni ipotecarie (Comune di Paternò e Comune di Motta)*  
*ALLEGATO 3 Visure catastali (Comune di Paternò e Comune di Motta)*  
*ALLEGATO 4 Certificati di Destinazione Urbanistica (Comune di Paternò e Comune di Motta)*  
*ALLEGATO 5 Quadro di unione mappe catastali con confini comparto PEEP*  
*ALLEGATO 6 Planimetria area di ampliamento PEEP*  
*ALLEGATO 7 Documentazione fotografica*  
*ALLEGATO 8 Rilievo fabbricati*

