

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE DISTACCATA DI BRONTE  
RELAZIONE CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA  
Contenzioso n. 03/07 R. G. Esec. Imm.  
promosso da: Banco di Sicilia S.p.A.

Autorità Giudiziaria: ..... Dott. G. Marino  
C.T.U. .... Dott. Arch. Pietro Russo

P R E M E S S A

Il Tribunale di Catania, Sezione distaccata di Bronte, Sez. Esec. Imm., a seguito di precetto rimasto infruttuoso, ha accolto istanza di ricorso presentato dal Banco di Sicilia S.p.A. – Palermo, ed ha intimato Pignoramento Immobiliare, notificato il 12 e 16/01/07, trascritto il 09/02/07 ai nn. 5856/3960, in danno dei debitori (V. file: Formalità\_Ipoteche\_Pignoramenti) sui seguenti immobili in Cesarò (ME):

**A)** Fondo rustico in C.da Gruppca, di ettari 32.14.02., in Catasto al Foglio 45, particelle 45, 46, 47, 48 e 163;

**B)** Fondo rustico in C.da Terre Bianche, di ettari 02.59.44., in Catasto al Foglio 29, particelle 17, 30 e 43.

**C)** Fondo rustico in C.da Schiavone, di are 17.86, in Catasto al Foglio 30, particelle 22 e 27;

**D)** Fondo rustico in C.da Montacuto, di ettari 03.36.10, in Catasto al Foglio 43, particella 5;

**E)** Fondo rustico in C.da Schiavone, di ettari 18.92.16, in Catasto al Foglio 29, particelle 4, 5, 8, 28 e 7.

**F)** Fondo rustico in C.da Schiavone, di ettari 05.98.72, in Catasto al Foglio 29, particelle 10, 11, 12, 27 ed al Foglio 30, particella 60.

## MANDATO

Il sottoscritto Arch. Pietro Russo, iscritto all'Albo Provinciale di Catania n.804, ha ricevuto mandato di C.T.U. dal Tribunale Civile di Catania, Sezione distaccata di Bronte, con Verbale conferimento di incarico del 11/04/06. Nel procedimento in epigrafe affidasi accertare: *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 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; c) accerti l'esatta provenienza, del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento; d) precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante; e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso d'irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo oblazione.*

*nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie: i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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: j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.: superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc); k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria: l) 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; m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero*

*essere separate favore della procedura: o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/'49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso: p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizioni (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), 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».*

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in merito alle fasi dello svolgimento degli accertamenti di causa, ricapitola quanto segue.

- Il 14/01/'08 ha inviato missive alle parti di causa: Procuratore di parte attrice, Avv. Simona Pavone - Racc. A.R. 12818136019-6; esegutati nn. 1 e 2 (V. file Formalità) - Racc. A.R. 13454358899-5 e 13454734280-5, proprietari dei fondi rustici alle lettere A, B, C, D ed E (V. Relata notarile) ed al figlio con il coniuge, esegutati nn. 3 e 4 (V. file Formalità) - Racc. A.R. 13127167955-1 e 13454734281-6, comproprietari del fondo rustico alla lettera F (V. Relata notarile).

- Il 26/01/'08 ha dato inizio alle operazioni peritali sul Fondo rustico, lettera F della Relata notarile, in Cesarò (ME), C.da Schiavone, alla presenza del proprietario esegutato n. 3 (V. file: Formalità) il quale ha dichiarato che i rimanenti fondi, in ditta ai genitori esegutati, sono condotti dai nipoti, figli del germano, non esegutato ed inoltre si impegnava ad acquisire delega dagli anziani genitori, per gli accessi di causa, e produrre la residenza dei nipoti conduttori dei fondi rustici, al fine di inviare formali convocazioni.

- Il 12/03/'08 ha presentato proroga al G.E. per il deposito della relazione poiché non ha ricevuto da parte dell'esecutato né delega dei genitori esecutati, né i certificati di residenza dei citati nipoti. Nei giorni a seguire lo scrivente è stato contattato telefonicamente dall'Avv. Fabio Lo Presti, Procuratore dell'esecutato n. 3, al quale è stata reiterata la documentazione promessa dal suo assistito.

- Il 17/06/'08 ha inviato formale convocazione al procuratore di parte attrice ed agli esecutati per il 01/07/'08, a mezzo raccomandate A.R. (12269694925-2, 12267349364-0 e 12267349368-5). In pari data, ha ricevuto fax dall'esecutato n. 3, il quale dichiara di non poter produrre gli indirizzi dei familiari per la prosecuzione di causa (V. All. 1).

- Il 01/07/'08 si è recato sui luoghi di causa ed atteso inutilmente gli esecutati non ha potuto proseguire gli accertamenti, nonostante le convocazioni sono pervenute per tempo in data 19/06/'08.

- Il 04/07/'08 ha inviato riconvocazione, a mezzo telegrammi, per il 11/07/'08. Lo scrivente, prima del sopralluogo fissato ha contattato telefonicamente l'esecutato n. 3, il quale ha riferito di non avere ancora ricevuto i telegrammi, e di non essere disponibile per la data dell'accesso da rinviare.

- Il 09/07/'08 ha presentato proroga per il deposito della relazione al G.E. di giorni 90, fino al 09/10/'08.

- Il 10/07/'08 ha ricevuto fax dall'esecutato n. 3 con il quale si rendeva disponibile all'accesso tra le date del 16 e 17 luglio 2008. Successivamente lo scrivente ha contattato telefonicamente l'esecutato fissando la data per l'accesso del 16/07/'08 (V. All. 2).

- Il 16/07/'08 si è recato sui luoghi di causa ove si è presentato l'esecutato n. 3 al quale ha richiesto la delega degli anziani genitori esecutati e la residenza/domicilio dei nipoti,

estranei ai motivi di causa, conduttori dei fondi rustici in ditta ai nonni esegutati nn. 1 e 2 (V. Relata notarile, lettere: A, B, C, D, E).

- Il 23/07/'08 ha ricevuto fax dall'esecutato n. 3 il quale ha comunicato la residenza dei nipoti (V. All. 3) conduttori degli immobili oggetto di causa (V. Relata notarile, lettere: A, B, C, D, E).

- il 31/07/'08 ha inviato fax all'Ufficio Tecnico del Comune di Cesarò per richiedere copia della pratica di Concessione Edilizia, dei fabbricati rurali nel fondo rustico oggetto di causa (V. Relata notarile, lettera A ed All. 4).

- Il 02/09/'08 ha inviato riconvocazione alle parti di causa per il 16/09/'08 (Racc. A.R. 13112176600-2, 13112176599-1 e 13112188863-7).

- Il 16/09/'08 ha effettuato sopralluogo alla presenza del nipote degli esegutati, escluso dai motivi di causa (conduttore degli immobili individuati nella Relata Notarile alla lettera A) il quale si è impegnato formalmente a produrre il proprio contratto di locazione e quello del germano sugli immobili di causa (V. Relata Notarile, lettere B, C, D, E). Lo scrivente, in pari data, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesarò per acquisire la Concessione Edilizia dell'ovile e dei fabbricati di pertinenza in C.da Gruppera per confrontare la documentazione con lo stato dei luoghi (V. All. 5).

- il 30/09/'08 ha presentato proroga per il deposito della relazione di C.T.U. al Giudice dell'Esecuzione fino al 06/01/'08.

- Il 11/11/'08 ha sollecitato, a mezzo raccomandata A.R. (13457007204-2) il nipote degli esegutati, nella qualità di conduttore del fondo rustico (V. Relata notarile, lett. A).

- Il 26/11/'08 ha ricevuto copia del Contratto di affitto del nipote locatario (V. All. 6) dei fondi rustici di C.da Gruppera (V. Relata Notarile, lettera A), ma non è stato prodotto il contratto di locazione dell'altro nipote, escluso dai motivi di causa, con i nonni esegutati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE DEI FONDI RUSTICI E RIPRESE FOTOGRAFICHE

I terreni, oggetto di causa, sotto l'aspetto pedologico sono di natura prevalentemente compatta, tendenti all'argilloso, con prati di medio impasto e di buone condizioni umifere. Sono terreni che si prestano allo sviluppo dei pascoli ed alla coltivazione di foraggere, tramite prati asciutti ed anse irrigue, ove è possibile usufruire delle numerose sorgive naturali e di corsi d'acqua, sia a monte che a valle, avvalorata dal tipo di vegetazione che si riscontra negli avvallamenti o in luoghi di convoglio delle acque sotterranee. Morfologicamente i terreni hanno andamenti piuttosto irregolari, alternando zone leggermente inclinate a zone che degradano a valle con pendenza più accentuata ed anche rapidi pendii. Di seguito si riportano per ciascun fondo o per più fondi contermini, oggetto di causa, le relative mappe catastali, in allegato e le riprese fotografiche:

Fondi	Allegato	Riprese fotografiche
A) C.da Gruppera, Foglio 45, particelle 45, 46, 47, 48 e 163.	8, 8/a	1 ÷ 17.
Ovile, particella 170, Foglio 45 (in ditta alla cooperativa non eseguita)	8, 8/a	4, 5, 6, 8, 18 ÷ 25.
B) C.da Terre Bianche, Foglio 29, particelle 17, 30 e 43.	9, 9/a	26, 27, 28.
C) C.da Schiavone, Foglio 30, particelle 22 e 27.	11, 11/a	26, 27, 28.
D) C.da Montacuto, Foglio 43, particella 5.	10	1, 2.
E) C.da Schiavone, Foglio 29, particelle 4, 5, 7, 8 e 28.	9, 9/b, 9/c	26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34.
F) C.da Schiavone, Foglio 29, particelle 10, 11, 12 e 27 e Foglio 30, particella 60	9, 9/a, 9/b, 9/c, 11, 11/c	26, 27, 28, 29.

## CRITERI GENERALI E METODO DI STIMA

Per la valutazione dei fondi rustici, oggetto di causa, non è possibile rifarsi al metodo sintetico comparativo, sulla base delle mercuriali dei prezzi relativi a terreni con le medesime caratteristiche orografiche, fisiche di fertilità, ubicazione, consistenza,

accessibilità, ecc. e con la medesima dotazione di eventuali fabbricati rurali, poiché la contrattazione dei fondi agricoli è riservata, in generale a piccoli intermediari che agiscono nell'ambito di uno o più centri rurali. Sono invece reperibili a livello provinciale, nel quadro delle rispettive regioni agrarie i Valori Agricoli Medi (V.A.M.). Le pubblicazioni relative dei predetti valori indicano, per ciascuna qualità catastale, i valori agricoli medi di terreni, considerati liberi da contratti agrari, per tipi di coltura effettivamente praticati. Tali valori sono utilizzati per definire le indennità spettanti ai proprietari dei terreni agricoli nei casi di esproprio per pubblica utilità. Pertanto, dovendo procedere al calcolo dell'indennità di esproprio dei fondi rustici di causa, si procede soltanto alla stima corrispondente all'indennità per il terreno, facendo uso del prospetto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Messina, Zona Agraria n. 1. Si riepilogano di seguito i dati occorrenti per la stima dei fondi rustici di causa:

- Provincia di Messina, Regione agraria n. 1 – Montagne interne Nebrodi Nord-occidentali (Comuni di: Capizzi, Castel di Lucio, Cesarò, Mistretta e S. Teodoro).

Tipi di coltura:

- Incolto produttivo €/Ha 1.600,00;
- Pascolo €/Ha 3.000,00;
- Seminativo €/Ha 5.000,00.

**§ 1.1 FONDO RUSTICO “A” IN CESARÒ’, C.da GRUPPERA,  
Foglio 45, Particelle 45, 46, 47, 48, 163 (Ha 32.14.02).**

Il fondo rustico in C.da Gruppera, in ditta agli esecutati ai nn. 1 e 2 (V. file Formalità) è ubicato a circa km 18 dal Comune di Cesarò (ME), con accesso dalla Strada Provinciale 120, Ancipa-Cesarò, avvalendosi di automezzo fuoristrada (V. All. 8, mappale catastale; Tav. 4, Planimetria catastale delle colture). Il fondo è attraversato dalla strada comunale Gruppera che lo divide in due parti: ad est, le particelle 45, 46, 47 e 163; ad ovest, la

particella 48, da cui è stata frazionata la particella 170 nell'anno 1989, ove sono state in parte realizzate le strutture edilizie ad ovile di una cooperativa zootecnica, tra i cui soci sono tutti gli esecutati (V. visura catastale, All. 13 e Tavv. 1, 3, 4, 26, 36 e 37). Da un'altra visura si evidenzia che la superficie della particella 47, di complessivi m<sup>2</sup> 360, comprende l'area di sedime dell'ex fabbricato rurale e l'area della corte di pertinenza, non riscontrata sui luoghi, tra le contermini particelle indivise 43 e 163. Nella sottostante tabella si riportano gli identificativi, le suddivisioni per coltura ed i redditi catastali (V. mappale, All. 8 e allegate Visure catastali del fascicolo di causa).

Foglio 45, C.da Gruppera, in ditta agli esecutati ai nn. 1 e 2					
	Superficie	Qualità	Classe	Reddito	
<b>Part. 45</b>	<b>02.62.80</b>			<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
a)	02.33.00	Pascolo	2	€ 12,03	€ 6,02
b)	00.29.80	Incolto produttivo	Unica	€ 0,77	€ 0,31
<b>Part. 46</b>	<b>01.30.40</b>	Pascolo	2	€ 6,73	€ 3,37
<b>Part. 47</b>	<b>00.03.60</b>	Fabbricato rurale (oggi incolto sterile)		senza reddito catastale	
<b>Par. 48</b>	<b>18.16.70</b>				
a)	12.00.00	Seminativo	4	€ 216,91	€ 55,78
b)	03.29.70	Pascolo	1	€ 51,08	€ 8,51
c)	02.87.00	Pascolo arborato	Unica	€ 26,68	€ 14,82
<b>Part. 163</b>	<b>10.00.52</b>				
a)	09.16.14	Seminativo	4	€ 165,60	€ 42,58
b)	00.84.38	Pascolo	1	€ 13,07	€ 2,18
<b>TOTALE</b>	<b>32.14.02</b>				

**COERENZE** Il fondo rustico, composto dalle predette particelle, confina: a nord, particelle 43, 162; ad est, torrente Schiavone; a sud, particelle 94, 164; ad ovest, particelle 133, 92 e 44, Fg. 45.

## § 1.2 FONDO RUSTICO C.DA GRUPPERA, IN UN PROGETTO DI COOPERATIVA DI SVILUPPO ZOOTECNICO

Nel fondo rustico in Cesarò (ME), C.da Gruppera, Foglio 45, costituito dalle particelle 45, 46, 47, 48 e 163, in ditta agli esecutati nn. 1 e 2 (V. file Formalità) è stata realizzata la particella 170, dal frazionamento della particella 48. All'interno della particella 170 sono

state realizzate le strutture ad ovile, in ditta alla cooperativa zootecnica (V. visura catastale, All. 13) costituitasi il 26/09/1977, con sede legale in Troina – EN – (V. Allegate Tavole nn. 1, 3, 4, 26, 36 e 37). Da dichiarazione rilasciata dall'esecutato n. 3 (V. file Formalità) fuori verbale di sopralluogo, si apprende che la cooperativa è in liquidazione presso l'Assessorato alla Cooperazione Regionale, da oltre dieci anni. Successivamente, lo scrivente ha consultato il Registro delle Imprese CC.IAA. della Provincia di Enna, ove non ha riscontrato l'attività in oggetto. Da altro accertamento risulta soltanto a nome dell'esecutato n. 3 (V. file Formalità) l'attività individuale di coltivatore agricolo, associata all'allevamento di animali, e che nessuna indicazione viene fornita riguardo l'ubicazione dei fondi agricoli (V. All. 7). La cooperativa aveva la finalità di realizzare un progetto di sviluppo zootecnico per l'allevamento di bovini, suini, ovini con annesso strutture di trasformazione fondiaria, tra le province di Enna e Messina. La cooperativa aveva ricevuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia del Comune di Cesarò (ME) e Concessione Edilizia gratuita (V. All. 12/a e 12/b) di cui di seguito si sintetizza l'organizzazione societaria, le attività, le finalità occupazionali, le opere edilizie e di trasformazione dei fondi dei soci (V. Tavv. 1, 3, 4, 26, 36 e 37).

**ORIGINI DELLA COOPERATIVA** Quanto di seguito riportato dallo scrivente è la sintesi del contenuto del progetto di sviluppo zootecnico (V. Tav.1). I soci della cooperativa, in gran parte agricoltori, nel 1977 non avendo ricevuto incentivi e mancando di fondi propri, con Legge 285/'77 (Provvedimenti per l'occupazione giovanile) e Legge Regionale 37/'78 (Disposizioni regionali concernenti l'occupazione giovanile) hanno dato inizio alla possibilità di eseguire opere di trasformazione e valorizzazione produttiva dei terreni societari. Tale attività aveva la prospettiva di aumentare la produttività e l'occupazione dei soci, provenienti dalle liste speciali di collocamento giovanile. La cooperativa era composta di n. 17 soci e da n. 8 aziende, tra cui gli esecutati nn. 1, 2, 3 e

4 (V. file Formalità). Il conferimento dei terreni di proprietà dei soci è stato eseguito con contratti di affitto, per i quali hanno richiesto contributo ai sensi dell'art. 7, Legge Regionale 37/78 (V. Tav. 36, Catastino terreni). Tale conferimento è avvenuto con delibera di accettazione della cooperativa, ai sensi dell'art. 10, L. 11 del 11/02/71 (Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici). Dall'esame della relazione del progetto di sviluppo zootecnico (V. Tav. 1, pag. 4) si riscontra quanto segue: *"I terreni sui quali si prevede di realizzare gli impianti fissi sono stati acquistati dalla Cooperativa <omissis> S.r.l con promessa di vendita del 20/10/78, che nel 1984 risultavano in corso di registrazione, da parte degli esecutati ai nn. 1 e 2 (V. Allegato: Formalità) e da parte di terzi, estranei ai motivi di causa"*. Per la predetta particella 170 si riferisce che dalla visura catastale risulta intestata alla cooperativa dal 1989 (V. All. 13), in data antecedente al Pignoramento. La relazione tecnica del Progetto di sviluppo zootecnico riporta che le aziende facenti parte della cooperativa presentano aspetti analoghi, per condizioni climatiche, pedologiche e morfologiche, ubicate in ambiente montano, con altitudine media di m 850 ÷ 900 s.l.m.. La cooperativa intendeva realizzare opere: agronomiche, irrigue, stradelle, strutture abitative e per gli allevamenti. Per quanto riguarda l'aspetto agronomico, le tecniche adottate per le colture, seminatrici e da pascolo, risultavano scarsamente sostenute dalle concimazioni e dalla sistemazione del suolo, per cui le risorse foraggere erano costituite prevalentemente da riposi pascolativi, essendo i terreni sottoposti ad un regime di utilizzazione più intenso della loro effettiva possibilità produttiva. Il progetto zootecnico della cooperativa prevedeva, per l'allevamento degli ovini di C.da Gruppera l'occupazione di unità lavorative: per le lavorazioni campestri, per la coltivazione e la conservazione dei foraggi; la produzione del latte; per i trasporti dei mezzi produttivi e dei prodotti per i centri aziendali, o per altri servizi; per il lavoro di guardiania, amministrazione e direzione dell'impresa. Dall'esame del predetto progetto di

sviluppo zootecnico, codesta C.T.U. ha verificato le seguenti potenzialità dei fondi di C.da Gruppera, Cesarò al Fg. 45, particelle 45, 46, 47, 48 e 163.

**CALCOLO UNITA' FORAGGERE (U.F.)** La disponibilità della produzione foraggera del fondo rustico di C.da Gruppera si esprime in Unità Foraggere (U. F.) che si ottengono dal seguente calcolo, riportato in tabella:

Fg.	Particella	Colture	m <sup>2</sup>	q/ha	q	U.F.	Tot. U.F.
45	45	pascolo	23.300				
45	46	Pascolo (oggi arborato)	13.040				
45	48	pascolo	32.970				
45	48	pascolo arborato	28.700				
45	163	pascolo	8.438				
<b>Totale pascolo</b>			<b>106.448</b>	100	1.064	12	<b>12.774</b>
45	48	seminativo	120.000				
45	163	seminativo	91.614				
<b>Totale seminativo</b>			<b>211.614</b>	300	6.348	20	<b>126.968</b>
<b>Totale pascolo e seminativo</b>			<b>318.062</b>	<b>Tot. Unità foraggere</b>			<b>139.742</b>

Si precisa che il predetto calcolo di 139.742 Unità foraggere è ottenuto dalla somma delle superfici a pascolo e seminativo di m<sup>2</sup> 318.062, escludendo le superfici incolte e del fabbricato, per il totale di m<sup>2</sup> 3.340, di cui in dettaglio alla seguente tabella.

Foglio	Particella	Coltura	Superficie
45	45	incolto produttivo	2.980
45	47	fabbricato rurale (oggi incolto sterile)	360
<b>Totale superficie</b>			<b>m<sup>2</sup> 3.340</b>

**CALCOLO OVINI DA ALLEVARE** Il progetto di sviluppo zootecnico prevedeva l'allevamento, riproduzione e commercializzazione di circa 500 ovini, che in media avrebbero potuto annualmente riprodurre altrettanti capi, così previsti: 100 agnelli per la rimonta, 400 per la commercializzazione e 15 arieti.

**CALCOLO UNITA' FORAGGERE PER ALLEVAMENTO OVINO**

Considerato che una pecora consuma mediamente 320 U.F./annue, per allevare n. 500 pecore necessita un fabbisogno annuo di 158.775 U.F.. Oltre alle 500 pecore potranno essere allevati 100 capi da rimonta (U.F. 29.200) e 15 arieti (U.F. 4.763) con consumo

complessivo annuo di 192.738 U.F., di cui il 30 % è somministrabile con mangime concentrato, pari a 57.821 U.F.. Pertanto, l'ipotetico fabbisogno dell'allevamento degli ovini di C.da Gruppera di 134.917 U.F./annue, sarebbe soddisfatto perché di poco inferiore alla produzione annua di 139.742 U.F. (V. Tabelle seguenti).

<b>PRODUZIONE ANNUA UNITA' FORAGGERE, C.da GRUPPERA</b>					
	<b>Superficie</b>	<b>q/Ha</b>	<b>Tot. Q</b>	<b>U.F.</b>	<b>Unità foraggiere</b>
Pascolo	106.448	100	1.064	12	12.774
Seminativo	211.614	300	6.348	20	126.968
<b>Tot. Superficie</b>	<b>318.062</b>				<b>Tot. U.F. 139.742</b>

<b>FABBISOGNO ANNUO UNITA' FORAGGERE</b>							
	<b>Capi</b>	<b>U.F./giorno</b>	<b>gg.</b>	<b>U.F.</b>	<b>% Mangimi integrativi</b>	<b>Consumo mangime</b>	<b>Fabbisogno aziendale foraggio U.F.</b>
Pecore	500	0,87	365	<b>158.775</b>	30	<b>47.632</b>	
Capi rimonta arieti	100	0,80	365	<b>29.200</b>	30	<b>8.760</b>	
	15	0,87	365	<b>4.763</b>	30	<b>1.429</b>	
<b>Totale capi</b>	<b>615</b>			<b>192.738</b>	a sottrarre	<b>57.821</b>	<b>Tot. 134.917</b>

Per quanto attiene alla produzione latte, una pecora produce mediamente circa litri/latte 50/anno, che moltiplicati per 500 capi ammontano a circa litri/latte 25.000 ÷ 30.000, da utilizzare per la trasformazione in prodotti caseari.

**ABITAZIONE DI PROGETTO** Dall'esame della relazione tecnica e del progetto dell'ovile realizzato sulla particella 170 (V. All. 13 e Tavv. 1, 3, 4, 26, 36 e 37) frazionata dalla particella di causa 48, Fg. 45, in ditta agli esecutati nn. 1 e 2 (V. file Formalità) era prevista un'abitazione ad un piano, approvata con Concessione Edilizia gratuita, di m<sup>2</sup> 100, con volume di m<sup>3</sup> 350, composta da n. 3 vani letto, un vano cucina, un vano pranzo ed accessori. L'abitazione è stata progettata con portico comune al locale mungitura, di circa m<sup>2</sup> 60 (m 9 x m 6,50) oggi adibito a fienile ed al locale deposito e garage, di m<sup>2</sup> 110 (m 10,50 x m 10,50).

**OVILI** Realizzati, all'interno della particella 170, frazionata dalla particella 48, in ditta alla cooperativa (V. All. 13) con n. 2 corpi di fabbrica disposti parallelamente, della

superficie di circa m<sup>2</sup> 506 (m 11,90 x m 42,50) ciascuno, corrispondenti a circa m<sup>3</sup> 2.000, distanziati tra loro di circa m 15, delimitanti un' area esterna compresa tra i due corpi di fabbrica di m 42 x 15. I due ovili, sono stati previsti a stabulazione fissa, per il clima rigido invernale, ove possono trovare ricovero complessivamente 500 pecore, oltre gli agnelli.

### PROSPETTO PIANO ECONOMICO 1984, OVILE C.da GRUPPERA

Dal progetto di sviluppo zootecnico (V. Tav. 1, pag. 54, punto B) all'interno della particella 170, frazionata dalla particella 48, in ditta alla cooperativa (V. All. 13) si riportano le voci degli investimenti del Piano economico del 1984 previsti per l'ovile, l'abitazione, le sistemazioni esterne e le opere di trasformazione che ammontavano a Lire 142.811.835 (escludendo le forniture zootecniche e l'acquisto del bestiame).

COSTI OPERE EDILIZIE (Anno 1984)	
<b>1) OVILE</b>	
a- ricoveri ovini	Lire 73.057.504
b- abitazione	Lire 14.676.630
c- fienile	Lire 18.890.456
<b>2) SISTEMAZIONE ESTERNA, VIABILITA'</b>	
a- Sistemazione esterna	Lire 8.317.121
b- Stradella esterna	Lire 1.928.430
<b>3) OPERE DI TRASFORMAZIONE</b>	Lire 16.598.864
<b>Totale</b>	<b>Lire 133.469.005</b>
<b>Spese tecniche 7% su Lire 133.469.005</b>	Lire 9.342.830
<b>TOTALE</b>	<b>Lire 142.811.835</b>

Per attualizzare l'importo preventivato nel 1984 di Lire 142.811.835 si moltiplica per il coefficiente del medesimo anno 1984 (2,3407, indice di rivalutazione monetaria) uguali a Lire 334.279.662, corrispondenti ad attuali € 172.641,00.

### § 1.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Lo scrivente, da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico di Cesarò, ha visionato parte della Pratica edilizia (V. All. 5) relativa alla cooperativa zootecnica di C.da Gruppera, tra i cui soci fanno parte gli esecutati, ed ha acquisito soltanto gli elaborati significativi (V. Tavv. 1, 3, 4, 26, 36 e 37). Per gli elaborati mancanti, l'Ufficio ha riferito che quelli dal n. 5 al n. 24, dovrebbero trovarsi presso l'Ufficio Registro in S. Agata di Militello (ME). Lo scrivente ha altresì accertato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (V. fascicolo di causa) che le particelle 45, 46, 47, 48 e 163, Foglio 45, in Cesarò (ME), C.da Gruppera, ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" (Verde agricolo), fuori dal perimetro del Parco dei Nebrodi, con i seguenti parametri urbanistici: indice fabbricabilità  $m^3/m^2$  0,03; altezza massima m 7; n. 2 piani fuori terra; distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati e dalle strade m 10 (D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.); i fabbricati da realizzabili a una distanza inferiore a m 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua, m 300 da laghi sono soggetti ai vincoli della Legge 431/'85 e s.m.i.. Detti parametri sono stati verificati sui luoghi di causa. Sulla particella 48, ove ad alcune decine di metri, rispetto all'ubicazione di progetto dell'ovile, è lo scheletro strutturale di cemento armato di un edificio abitativo di tre elevazioni (pilastri, travi, solai, scala interna di collegamento e soletta di copertura a falde) e una addossata pilastratura in cemento armato, prospetto Est. La struttura abitativa ha superficie, per piano, di circa  $m^2$  100 e volumetria complessiva di circa  $m^3$  900, difforme al progetto approvato, per essere stato triplicato la superficie e la volumetria. Altresì, lo scrivente ha accertato presso il medesimo Ufficio Tecnico che non è stata presentata pratica di Sanatoria edilizia, sia in nome degli esecutati sia della cooperativa. Si può riferire che la struttura abitativa potrà essere sanata, previa richiesta di concessione edilizia comunale e discrezionalità sul rilascio di autorizzazioni dei pubblici uffici, posto che siano rispettati i parametri

urbanistici, compreso il rispetto dell'altezza di due piani, con modifica dell'orografia del terreno. Pertanto, sarà possibile da parte dall'aggiudicatario della vendita giudiziaria, presentare istanza di condono edilizio, entro giorni 120, dall'atto di trasferimento dell'immobile, attivando il penultimo comma art. 40, Legge 47/'85, come aggiornato dall'art. 39 (Condono edilizio Legge 724/'94) e s.m.i.. L'ammontare complessivo dell'eventuale Condono (Oblazione, Contributo Oneri Concessori, sanzioni, onorario di un tecnico per l'istruzione della pratica) è di circa € 18.000,00 (escluse le spese per opere di movimentazione del terreno e/o di contenimento di cemento armato).

#### § 1.4 CONFORMITA' DEI DATI

I dati contenuti nella documentazione ipocatastale del fascicolo di causa sono conformi ai certificati allegati in fascicolo.

#### § 1.5 VINCOLI

Il fondo rustico alla lettera "A" della Relata notarile, comprende le particelle 45, 46, 47, 48 e 163, Foglio 45, in Cesarò (ME), C.da Gruppera per complessivi ettari 32.14.02 (m<sup>2</sup> 321.402), di cui ettari 13.97.32 (particelle 45, 46, 47 e 163) sono locati ad un nipote degli esecutati nn. 1 e 2 (V. file Formalità) con contratto del 26/05/'08, per la durata trentennale, fino all'anno 2038, per un canone annuo convenuto a corpo di € 300,00 (V. All. 6). Tale canone non si ritiene congruo, poiché da informazioni acquisite in loco risulta mediamente, per beni simili, un canone annuo di €/Ha 200÷250 moltiplicato per la predetta superficie locata di circa 14 ettari determina un canone medio annuo di circa € 3.000. Dalla documentazione in fascicolo non risultano altri vincoli e servitù.

## § 1.6 DETERMINAZIONE I.V.A.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., poiché trattasi di bene ceduto da privati.

## § 2.1 FONDO RUSTICO "B" IN CESARO', C.da TERREBIANCHE, Foglio 29, Particelle 17, 30 e 43 (Ha 02.59.44).

Il Fondo rustico in Cesarò (ME), C.da Terre Bianche, identificato al Foglio 29, particelle 17, 30 e 43, esteso ettari 02.59.44, è ubicato a circa Km 20 dal centro abitato, percorrendo la Strada Provinciale, in direzione Troina (EN) da cui l'accesso alla strada comunale Terre Bianche, avvalendosi di automezzo fuoristrada. Il fondo rustico è posto a sud della località Schiavone e dell'omonimo torrente (V. All. 9).

Foglio 29, C.da Terre Bianche, in ditta all'esecutato n. 2					
				Reddito	
	Superficie	Qualità	Classe	Dominicale	Agrario
<b>Part. 17</b>	00.96.62	Qualità seminativo (oggi pascolo)	/	€ 22,46	€ 8,48
<b>Part. 30</b>	m <sup>2</sup> 32	fabbricato rurale (oggi incolto sterile)	/	senza reddito	
(con diritto alla corte della particella 32 del Foglio 29)					
<b>Part. 43</b>	01.62.50	Pascolo	1	€ 25,18	€ 4,20
<b>TOTALE</b>	<b>02.59.44</b>				

**COERENZE** Il fondo è costituito dalle particelle contermini 17, 43 e dalla particella 30 (ex fabbricato rurale) posta ad est circa m 600. Le particelle 17 e 43 hanno accesso a sud dalla strada comunale "Serra Quaranta". Il fondo ha le seguenti coerenze: a nord, fondo rustico denominato "Case Craparia", particella 41; ad est, particelle 19, 18, 44; a sud, con strada comunale; ad ovest, particelle 50 e 49. Si precisa che la particella 30 è già catastalmente pertinenza delle particelle 17 e 43, in quanto riportata in mappale quale fabbricato rurale oggi rudere delle "Case Schiavone".

## § 2.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

Le particelle 17, 30 e 43, Fg. 29 del Comune di Cesarò, C.da Terre Bianche, dal Certificato di Destinazione Urbanistica (V. All. fascicolo di causa) ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" (Verde agricolo) all'interno del Parco dei Nebrodi con i seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità  $m^3/m^2$  0,03; altezza massima m 7; n. 2 piani fuori terra; distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati e dalle strade m 10,00 (come previsto dal D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.); i fabbricati da realizzabili a una distanza inferiore a m 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua, m. 300 da laghi sono soggetti ai vincoli della Legge 431/'85 e s.m.i.. Si precisa che l'area di sedime dell'ex fabbricato, particella 30 è riportata in mappale quale fabbricato facente parte del nucleo rurale di "Case Schiavone".

## § 2.3 CONFORMITA' DEI DATI

I dati contenuti nella documentazione ipocatastale del fascicolo di causa sono conformi ai certificati allegati in fascicolo.

## § 2.4 VINCOLI

Non sono pervenuti i contratti di locazione, come richiesto in sede di sopralluogo da parte di questa C.T.U. ai nipoti degli esecutati. Dalla documentazione in fascicolo non risultano vincoli e servitù.

## § 2.5 DETERMINAZIONE I.V.A.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., poiché trattasi di bene ceduto da privati.

§ 3.1 FONDO RUSTICO “C” IN CESARÒ, C.DA SCHIAVONE,  
Foglio 30, Particelle 22 e 27 (Are 17.86).

Il fondo rustico in Cesarò (ME), C.da Schiavone, identificato al Foglio 30, esteso m<sup>2</sup> 1.786, è ubicato a circa Km 18 dal Comune di Cesarò, percorrendo la Strada Provinciale, in direzione Troina (EN), da cui l'accesso alla Strada Comunale Schiavone, avvalendosi di automezzo fuoristrada, a sud dell'omonimo torrente (V. All. 11).

Foglio 30, C.da Schiavone, in ditta all'esecutato n. 2					
				Reddito	
	Superficie	Qualità	Classe	Dominicale	Agrario
<b>Part. 22</b>	00.17.40	Seminativo (oggi pascolo)	2	€ 6,29	€ 2,25
<b>Part. 27</b>	m <sup>2</sup> 46	fabbricato rurale (oggi incolto sterile)	/	senza reddito catastale	
		(con diritto alla corte delle particelle 31 e 32, Foglio 30)			
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 1.786</b>				

**COERENZE** Il fondo è costituito dalla particella 22, di m<sup>2</sup> 1.740, con accesso dalla strada comunale “Schiavone”. La particella 27, ex fabbricato rurale, fa parte del vecchio nucleo rurale denominato “Case Schiavone”. Nel loro insieme le particelle contermini confinano: a nord, strada comunale “Schiavone”; ad est ed a sud, particella 21; ad ovest, particella 23.

§ 3.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

Le particelle 17, 30 e 43, Fg. 29 del Comune di Cesarò nel Certificato di Destinazione Urbanistica (V. fascicolo di causa) ricadono in Zona Territoriale Omogenea “E” (Verde agricolo) all'interno del Parco dei Nebrodi, con i seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,03; altezza massima m 7; n. 2 piani fuori terra; distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati e dalle strade m 10 (D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.); i fabbricati realizzabili a una distanza inferiore a m 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua,

m. 300 da laghi sono soggetti ai vincoli della Legge 431/’85 e s.m.i.. Si precisa che l’area di sedime dell’ex fabbricato della particella 27, è riportata in mappale quale fabbricato facente parte del nucleo rurale di “Case Schiavone”.



### § 3.3 CONFORMITA’ DEI DATI

I dati contenuti nella documentazione ipocatastale del fascicolo di causa sono conformi ai certificati allegati in fascicolo.

### § 3.4 VINCOLI

Non sono pervenuti i contratti di locazione, come richiesto in sede di sopralluogo da parte di questa C.T.U. ai nipoti degli esecutati. Dalla documentazione in fascicolo non risultano vincoli e servitù.

### § 3.5 DETERMINAZIONE I.V.A.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell’I.V.A., poiché trattasi di bene ceduto da privati.

### § 4.1 FONDO RUSTICO “D” IN CESARO’, C.da MONTACUTO, Foglio 43, Particella 5 (Ha 03.36.10).

Il fondo rustico in Cesarò (ME), C.da Montacuto, identificato al Foglio 43, particella 5, esteso ettari 03.36.10 è ubicato intorno a quota 1.000 s.l.m., a circa Km 25 dalla Strada Provinciale Cesarò-Troina, prossimo al confine con i territori di Troina (EN), da cui l’accesso alla vicinale Regia trazzera, denominata “Serra Quaranta” (V. All. 10).

Foglio 43, C.da Montacuto, in ditta all’esecutato n. 2				Reddito	
	Superficie	Qualità	Classe	Dominicale	Agrario
Part. 5	03.36.10	Seminativo (oggi pascolo)	4	€ 60,75	€ 15,62



**COERENZE** Il fondo rustico confina: a nord, con la particella 1; ad est, confine altro foglio mappale; a sud, con le particelle 8, 9, 10; ad ovest, con le particelle 3 e 4.

#### § 4.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

La particella 5, Fg. 43 del Comune di Cesarò dal Certificato di Destinazione Urbanistica (V. fascicolo di causa) ricade in Zona Territoriale Omogenea "E" (Verde agricolo) all'interno del Parco dei Nebrodi, con i seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità  $m^3/m^2$  0,03; altezza massima m 7; n. 2 piani fuori terra; distanza dai confini m 5; distanza dai fabbricati dalle strade m 10 (D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.); i fabbricati realizzabili a una distanza inferiore a m 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua, m. 300 da laghi sono soggetti ai vincoli della Legge 431/85 e s.m.i..

#### § 4.3 CONFORMITA' DEI DATI

I dati contenuti nella documentazione ipocatastale del fascicolo di causa sono conformi ai certificati allegati in fascicolo.

#### § 4.4 VINCOLI

Non sono pervenuti i contratti di locazione, come richiesto in sede di sopralluogo da parte di questa C.T.U. ai nipoti degli esecutati. Dalla documentazione in fascicolo non risultano vincoli e servitù.

#### § 4.5 DETERMINAZIONE I.V.A.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., poiché trattasi di bene ceduto da privati.

§ 5.1 FONDO RUSTICO “E” IN CESARO’, C. da SCHIAVONE,  
Foglio 29, Particelle 4, 5, 8, 28 e 7 (Ha 18.92.16).

Il fondo rustico in Cesarò, C.da Schiavone, esteso ettari 18.92.16., Foglio 29, particelle 4, 5, 8, 28 e 7, è ubicato a circa Km 20 dal Comune di Cesarò, percorrendo la strada provinciale, avvalendosi di automezzo fuoristrada, in direzione Troina (EN), da cui l’accesso dalla strada comunale Schiavone. Il fondo è posto ad est della località Schiavone, tra gli affluenti dell’omonimo torrente (V. All. 9/c). Si precisa che dai rilievi visivi risulta che la particella 7, catastalmente per intero a pascolo, è condotta, al 50 %, tra le colture pascolo e seminativo.

Foglio 29, C.da Schiavone, in ditta all’esecutato n. 2					
				Reddito	
	Superficie	Qualità	Classe	Dominicale	Agrario
<b>Part. 4</b>	03.70.10	Pascolo	1	€ 57,34	€ 9,56
<b>Part. 5</b>	00.10.40	Pascolo	1	€ 1,61	€ 0,27
<b>Part. 8</b>	00.81.80	Pascolo	1	€ 12,67	€ 2,11
<b>Part. 28</b>	m <sup>2</sup> 46	fabbricato rurale (oggi incolto sterile)	/	senza reddito	
		(con diritto alla corte comune della particella 32, Foglio 29)			
<b>Part. 7</b>	14.29.40	Pascolo	1	€ 221,60	€ 36,91
<b>TOTALE</b>	<b>18.92.16</b>				

**COERENZE** Il fondo rustico confina: a nord, mappale, Foglio 28; ad est, particella 9 e particelle 10 e 11 del fondo rustico “F”; a sud, con strada vicinale Schiavone, particelle 42, 21, 22, 13, 24 e 25; ad ovest, fondo denominato “Case Craparia”, particella 43.

§ 5.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

Le particelle 4, 5, 7, 8 e 28, Foglio 29, Comune di Cesarò nel Certificato di Destinazione Urbanistica (V. fascicolo di causa) ricadono in Zona Territoriale Omogenea “E” (Verde agricolo) all’interno del Parco dei Nebrodi, con i seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,03, altezza massima m 7, n. 2 piani fuori terra; distanza dai confini m 5, distanza dai fabbricati e dalle strade m 10 (D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.); i

fabbricati realizzabili a una distanza inferiore a m 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua, m. 300 da laghi sono soggetti ai vincoli della Legge 431/'85 e s.m.i.. Si precisa che l'area di sedime dell'ex fabbricato rurale, particella 28 è riportata in mappale quale parte del nucleo rurale di "Case Schiavone".

### § 5.3 CONFORMITA' DEI DATI

I dati contenuti nella documentazione ipocatastale del fascicolo di causa sono conformi ai certificati allegati in fascicolo.

### § 5.4 VINCOLI

Non sono pervenuti i contratti di locazione, come richiesto in sede di sopralluogo da parte di questa C.T.U., ai nipoti degli esecutati. Dalla documentazione in fascicolo non risultano vincoli e servitù.

### § 5.5 DETERMINAZIONE I.V.A.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., poiché trattasi di bene ceduto da privati.

### § 6.1 FONDO RUSTICO "F" IN CESARO', C. da SCHIAVONE, Fig. 29, Partt. 10, 11, 12, 27 e Fig. 30, Part. 60 ( Ha 05.98.72).

Il fondo rustico in Cesarò (ME), C.da Schiavone, esteso Ha 05.98.72, Fig. 29, particelle 10, 11, 12, 27 ed al Fig. 30, particella 60, è ubicato a circa Km 20 dal Comune di Cesarò, in direzione Troina (EN), raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 120, con accesso dalla strada comunale Schiavone, che separa il fondo ove ad est sono le particelle 10, 11 e 12, ad ovest è la particella 60.

C.da Schiavone, in ditta agli esecutati ai nn. 3 e 4					
				Reddito	
Foglio 29	Superficie	Qualità	Classe	Dominicale	Agrario
Part. 10	01.86.80	Seminativo	3	€ 43,41	€ 16,40
Part. 11	00.30.00	Pascolo	1	€ 4,65	€ 0,77
Part. 12	00.02.80	Seminativo	3	€ 0,65	€ 0,25
		(oggi pascolo)	1	/	/
(con diritto alla corte comune della particella 32, Fg. 29)					
Part. 27	00.00.60	incolto sterile	/	Senza reddito	
(con diritto alla corte comune della particella 32, Foglio 29)					
Foglio 30					
Part. 60	03.78.52	Seminativo	3	€ 87,97	€ 33,23
<b>TOTALE</b>	<b>05.98.72</b>				

**COERENZE** Il fondo rustico di C.da Schiavone confina: a nord, particella 9, Foglio 29 e particella 62, Foglio 30; ad est, particella 61, Foglio 30; a sud, particella 5, Foglio 30 e particelle 25 e 26, Foglio 29; ad ovest, particelle 8, 7 e 5 del fondo rustico, lettera "E".

## § 6.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

Le particelle 10, 11, 12, 27, Fg. 29 e particella 60, Fg. 30 del Comune di Cesarò nel Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato al fascicolo di causa, ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E" (Verde agricolo) all'interno del Parco dei Nebrodi, con i seguenti parametri urbanistici: indice di fabbricabilità  $m^3/m^2$  0,03; altezza massima m 7,00; n. 2 piani fuori terra; distanza dai confini m 5,00; distanza dai fabbricati m 10,00 e dalle strade come previsto dal D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.; i fabbricati realizzabili a una distanza inferiore a m 150 da fiumi, torrenti e corsi d'acqua, m. 300 da laghi sono soggetti ai vincoli della Legge 431/85 e s.m.i..

## § 6.3 CONFORMITÀ DEI DATI

I dati contenuti nella documentazione ipocatastale del fascicolo di causa sono conformi ai certificati allegati in fascicolo.

## § 6.4 VINCOLI

Dagli accertamenti acquisiti il fondo rustico non risulta locato e dalla documentazione in fascicolo non risultano vincoli e servitù.

## § 6.5 DETERMINAZIONE I.V.A.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., poiché trattasi di bene ceduto da privati.

## PROPOSTA PIANO DI VENDITA

In risposta ai quesiti posti dal Tribunale Civile Catania, Sezione distaccata di Bronte (Sez. Esec. Imm.) si può riferire che i più probabili valori di mercato dei fondi rustici ubicati in Cesarò (ME) sono stati considerati per le posizioni tra loro contermini, per foglio di mappa e la dove presenti per i confini stradali. La vendita di seguito proposta è di n. 6 lotti.

### LOTTO 1: Fondo A, C.da Gruppera, Foglio 45

Lo scrivente dall'esame della documentazione acquisita del Fondo rustico in Cesarò (ME), C.da Gruppera, Foglio 45, costituito dalle particelle 45, 46, 47, 48 e 163, in ditta agli esecutati nn. 1 e 2 (V. file Formalità) rileva che dalla particella 48 è stata frazionata la particella 170, dal 1989, all'interno della quale sono state realizzate le strutture ad ovile, in ditta alla cooperativa zootecnica (V. All. 13). Alla particella 170 è la contermine particella 48 ove si trova lo scheletro strutturale di una abitazione con addossata pilastratura, di cui tra i precedenti paragrafi è stata data descrizione ed il calcolo di eventuale Sanatoria edilizia che ammonta a circa € 18.000,00 (V. paragrafo 1.3 - Conformità urbanistica). Si propone per le particelle, riportate nella seguente tabella la

vendita in un unico lotto di m<sup>2</sup> 321.402, su una cui parte di m<sup>2</sup> 139.732, particelle 45, 46, 47 e 163. C.da Gruppera, Foglio 45, grava un contratto d'affitto trentennale, tra gli eseguiti nn. 1 e 2 (V. file Formalità) ed il nipote, non eseguito, fino all'anno 2038. Pertanto, la stima del fondo locato ammonta ad € 59.825,20 meno 1/3 per lunga affittanza, € 19.941,73 = € 39.883,47 a cui si somma la stima della particella 48, di € 78.501,00, per complessivi € 118.384,47. Per quanto attiene la particella 170, Foglio 45, C.da Gruppera, ove è ubicato l'ovile, in ditta alla cooperativa zootecnica, essa già era considerata nel piano di sviluppo (V. Tav. 1, Relazione tecnica del 1984) all'interno del frazionamento della particella 48. Pertanto, il valore complessivo di mercato attuale della particella 170 e della struttura ad ovile, compreso il fienile, è desunto dalla allegata Tav. 1, pag. 54, punto B, ove sono preventivate le opere al 1984 per l'importo di Lire 91.947.960 (Lire 73.057.504 + Lire 18.890.456) / € 1936,27 x 2,3407 = € 111.153,20 (V. Paragrafo Costi Opere Edilizie, Anno 1984). **Pertanto, la stima complessiva del Lotto 1 è di € 118.384,47 + € 111.153,20 = € 229.537,67.**

Particella	coltura	Superficie	€/m <sup>2</sup>	Stima	foto
45	pascolo	23.300	0,30	6.990,00	1 ÷ 4, 5, 6, 8, 18 ÷ 25
45	incolto produttivo	2.980	0,16	476,80	
46	pascolo (oggi arborato)	13.040	0,30	3.912,00	
47	fabbricato rurale (oggi incolto sterile)	360	0,30	108,00	
163	seminativo	91.614	0,50	45.807,00	
163	pascolo	8.438	0,30	2.531,40	
	<b>Superficie locata</b>	<b>m<sup>2</sup> 139.732</b>	x 2/3	di € 59.825,20 = € 39.883,47	
48	seminativo	120.000	0,50	60.000,00	
48	pascolo	32.970	0,30	9.891,00	
48	pascolo arborato	28.700	0,30	8.610,00	
	<b>Superficie non locata</b>	<b>m<sup>2</sup> 181.670</b>		= € 78.501,00	
	<b>Totale superficie</b>	<b>m<sup>2</sup> 321.402</b>		<b>€ 118.384,47</b>	
	<b>Ovile, part. 170</b>	<b>m<sup>2</sup> 10.528</b>	a corpo	<b>€ 111.153,20</b>	
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 229.537,67</b>	

N.B. Lo scheletro strutturale dell'abitazione con ulteriore pilastratura, realizzate all'interno della particella 48 sono difforme al progetto approvato per le seguenti ragioni:

per la diversa ubicazione all'interno del lotto, anziché sulla particella 170; per la maggiore superficie e cubatura, per il maggior numero di piani previsto. Per tali difformità al progetto sarà necessario acquisire la documentazione mancante, poiché come riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesarò, si trova probabilmente depositata presso l'Ufficio Registro in S. Agata di Militello (ME), onde poter esperire ulteriori accertamenti per l'eventuale pratica di Sanatoria Edilizia, da parte dell'acquirente a seguito della vendita giudiziaria.

### LOTTO 2: Fondo B, C.da Terre Bianche Foglio 29

Si propone per le particelle contermini 17 e 43, riportate in tabella, la vendita in un unico lotto, delle particelle, compresa la particella 30 separata a circa m 600, di complessivi m<sup>2</sup> 25.944. Si precisa che l'area di sedime dell'ex fabbricato rurale è riportata in mappale quale fabbricato rurale del nucleo di "Case Schiavone". **Pertanto, stima complessiva**

**Lotto 2 ..... € 7.783,20**

particella	coltura	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Stima	foto
17	Seminativo (oggi pascolo)	9.662	0,30	2.898,60	26, 27, 28.
30	Fabbr. rurale (oggi incolto sterile)	32	0,30	9,60	
43	pascolo	16.250	0,30	4.875,00	
		<b>m<sup>2</sup> 25.944</b>		<b>€ 7.783,20</b>	

### LOTTO 3: Fondo C, C.da Schiavone, Foglio 30

Si propone per le particelle contermini, riportate in tabella, la vendita in un unico lotto, delle particelle 22 e 27, di complessivi m<sup>2</sup> 1.786. L'area di sedime dell'ex fabbricato, particella 27, potrà essere riedificata. **Pertanto, stima complessiva Lotto 2 .... € 535,80**

particella	coltura	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Stima	foto
22	Seminativo (ex pascolo)	1.740	0,30	522,00	26, 27, 28.
27	fabbr. rurale (oggi inc.to sterile)	46	0,30	13,80	
		<b>m<sup>2</sup> 1.786</b>		<b>€ 535,80</b>	

LOTTO 4: Fondo D, C.da Montacuto, Foglio 43

Si propone per la particella 5 del Foglio 43, riportata in tabella, la vendita in un unico lotto di m<sup>2</sup> 33.610, la cui stima è ..... € 16.805,00

particella	coltura	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Stima	foto
5	Seminativo (ex pascolo)	33.610	0,50	€ 16.805,00	1, 2

LOTTO 5: Fondo E e parte del Fondo F, C.da Schiavone, Foglio 29

Si propone per le particelle contermini, riportate in tabella, la vendita in un unico lotto di m<sup>2</sup> 211.176, composto di tutte le particelle del Fondo "E" e dalle particelle 10, 11 e 12 del fondo "F" ad esclusione delle particelle 27, Foglio 29 e 60, Foglio 30, di cui si propone la vendita nel Lotto 6. Il Lotto 5 è possibile per la presenza della Strada comunale Schiavone, che costeggia un lato del perimetro del fondo. Si precisa che la particella 28, oggi incolto sterile (ex fabbricato rurale) è già catastalmente pertinenza del Fondo "E", in quanto riportata in mappale quale fabbricato. Si precisa, che la particella 7 risulta catastalmente per intero a pascolo, ma da rilievi risulta coltivata al 50 % tra pascolo e seminativo.

**Pertanto, la stima complessiva Lotto 5 ..... € 63.352,80**

particella	coltura	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	stima	foto
4 (fondo E)	pascolo	37.010	0,30	11.103,00	26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34.
5 (fondo E)	pascolo	1.040	0,30	312,00	
8 (fondo E)	pascolo	8.180	0,30	2.454,00	
28 (fondo E)	fabbr. rurale (oggi inc.to sterile)	46	0,30	13,80	
7 (fondo E)	pascolo (50% di m <sup>2</sup> 142.940)	71.470	0,30	21.441,00	
7 (fondo E)	seminativo(50% di m <sup>2</sup> 142.940)	71.470	0,50	21.441,00	
10 (fondo F)	seminativo	18.680	0,30	5.604,00	
11 (fondo F)	pascolo	3.000	0,30	900,00	
12 (fondo F)	pascolo (ex seminativo)	280	0,30	84,00	
		<b>m<sup>2</sup> 211.176</b>		<b>€ 63.352,80</b>	

**LOTTO 6: parte del Fondo F, C.da Schiavone, Fogli 29 e 30**

Si propone per le seguenti particelle, riportate in tabella, la vendita in un unico lotto di m<sup>2</sup> 37.912. Si precisa che la particella 27, Foglio 29, incolto sterile (V. visura in fascicolo) è un ex fabbricato rurale, come ancora riportato in mappale (V. All. 9/b).

**Pertanto, la stima complessiva del Lotto 6 ..... € 18.944,00**

<b>Fg. 29</b>	<b>coltura</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>	<b>foto</b>
<b>27</b>	incolto sterile	60	0,30	18,00	<b>26, 27, 28, 29.</b>
<b>Fg. 30</b>					
<b>60</b>	seminativo	37.852	0,50	18.926,00	
		<b>m<sup>2</sup> 37.912</b>		<b>€ 18.944,00</b>	

**CONCLUSIONI**

Si ricapitola nella sottostante tabella per ciascun lotto di vendita proposto il valore stimato dei fondi rustici, di cui si precisa soltanto per il Lotto 1, C.da Gruppera, Foglio 45, la sua composizione particellare:

**particelle 45, 46, 47 e 163, di m<sup>2</sup> 139.732, valore € 39.883,47** perché sottoposto a fittanza trentennale (€ 39.883,47 = Stima € 59.825,20 meno deprezzamento di 1/3, pari ad € 19.941,73);

**particella 48, di m<sup>2</sup> 321.402, valore € 78.501,00;**

**particella 170, di m<sup>2</sup> 10.528, valore € 111.153,20;**

**la somma dei predetti valori è di € 249.479,40.**

Per tutti gli altri lotti di vendita si rimanda alle specifiche tabelle dei superiori paragrafi.

<b>Lotto</b>	<b>Stime fondi</b>
<b>1</b>	€ 249.479,40
<b>2</b>	€ 7.783,20
<b>3</b>	€ 535,80
<b>4</b>	€ 16.805,00
<b>5</b>	€ 63.352,80
<b>6</b>	€ 18.944,00
<b>Totale</b>	<b>€ 356.900,20</b>

Nel rassegnare la presente, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- copie comunicazioni sopralluogo (Raccomandate A. R. e telegrammi);
- n. 13 Allegati;
- n. 5 Tavole, Progetto di sviluppo zootecnico;
- n. 2 CD-Rom
- copie fatture rilievi fotografici;
- copie fatture per copisteria, rilegature ed eliografie.

Catania, li 06 Gennaio 2009

Il C.T.U.

Dott. Arch. Pietro M. B. Russo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it