

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.

DOTT.SSA VENERA FAZIO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA

IMMOBILIARE n° 955/2019 Reg. Gen. Esec. Imm.

PREMESSA

Con decreto del 09.03.2022, notificato il 11.03.2022, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

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

*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 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 costruito 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) *In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già*



corrisposte o da corrispondere;

- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.
- l) In caso di immobili abusivi, 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;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno



inopponibili all'acquirente;

*o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;*

*q) 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;*

*r) 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;

r) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

s) **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;**



- t) *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;*
- u) *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;*
- v) *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;*
- w) *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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del*



valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al procuratore del debitore e al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 22.04.2022.

In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava al debitore il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dello stesso, veniva compiuta una accurata perizia dei fondi agricoli oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici.

(Cfr. All. A: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenda del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (CT) al fine di reperire degli aggiornati Certificati di Destinazione Urbanistica.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- *terreni siti in Paternò (CT) censiti al N.C.T. del Comune di Paternò al foglio 48, p.lle 132, 156, 263, 268, 270, 271, 290 e 291; al foglio 58 p.lle 12, 122, 124, 13, 14, 15, 16, 36, 38, 56, 61, 70".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 4** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

1) LOTTO 1

TERRENO AGRICOLO SITO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT), CONTRADA "MOLINO", censito al N.C.T. al foglio 58, particelle 14, 15, 16, 56, 70, 122.

Trattasi di un tratto di terreno agricolo esteso Ha 02.18.13 ubicato in territorio di Paternò, contrada "Molino", distante circa km 2 dal perimetro urbano del suddetto comune.

Il fondo è agevolmente raggiungibile percorrendo la Via dei Coralli in



direzione Sud. In corrispondenza della prima rotatoria svoltando sulla destra alla prima uscita e, percorrendo un breve tratto della Via dei Mulini, l'accesso al fondo avviene dal primo cancello sulla sinistra. Per giungere al fondo occorre percorrere un viottolo pedonale sterrato per circa m 180.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Il lotto risulta così rubricato al N.C.T. del Comune di Paternò:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom agr	
58	14		Pascolo Arb.	U	01 17 20		€ 21,19	€ 6,05
58	15	AA BB	Pascolo Arb. Chiusa	U 3	00 12 78 00 03 64		€ 2,31 € 1,79	€ 0,66 € 0,94
58	16		Fabb. diruto		00 09 68			
58	56		Pascolo	1	00 53 13		€ 9,60	€ 2,74
58	70	AA BB CC	Seminativo Pascolo Pascolo Arb.	3 2 U	00 00 31 00 06 96 00 00 03		€ 0,13 € 0,47 € 0,01	€ 0,03 € 0,18 € 0,01
58	122	AA BB	Pascolo Arb. Fico India	U U	00 12 45 00 01 95		€ 2,25 € 1,26	€ 0,64 € 0,65

(Cfr. All. 1/A: LOTTO 1 - documentazione catastale)

Si evidenzia che le qualità sopra espresse dal catasto non rispondono allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo incolto ed in massima parte ricoperto da vegetazione spontanea.

Il lotto confina nel suo insieme a Nord con le p.lle 154, 67, 251, 212,



257, 258, 471, 296, 295, ad Est con le p.lle 419 - 363, a Sud con le p.lle 25, 57, 72, 21, ad Ovest con le p.lle 167, 163, salvi più esatti e migliori confini.



1.2 DATI DESCRITTIVI

Il territorio su cui ricade il fondo è principalmente caratterizzato da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di seminativi, agrumeti e frutteti.

La proprietà di cui si tratta, estesa complessivi **Ha. 02.18.13** catastali, presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura leggermente declive.

La natura del suolo, tipica della zona, è di origine alluvionale di medio impasto tendente al compatto, con un discreto spessore di strato attivo che conferisce allo stesso un buon grado di fertilità.

Il lotto, non recintato, non è dotato di stradelle carrabili interne.

All'interno del fondo è presente un vecchio fabbricato rurale in pietra lavica, in atto del tutto diruto.

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi, dell'ulivo e delle piante da frutto. La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

Il terreno risulta incolto, in stato di totale e pregresso abbandono, con la presenza di vegetazione spontanea e di infestanti.

(Cfr. All. 1/B: LOTTO 1 - figure esplicative FO L1 1-8)



1.3 PROVENIENZA

Le particelle di terreno costituenti il LOTTO 1 di cui si tratta, sono pervenute al debitore Sig. G.P., [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Doria da Paternò in data 28.05.2003 rep. n. 71596 trascritto il 04.06.2003 ai nn. 21855/16200 da potere della Sig.ra G.N., [REDACTED], (proprietà 1/1).

Alla suddetta Sig.ra G.N. (proprietà 1/1), le particelle in oggetto pervennero giusta successione del Sig. G.P. [REDACTED] lasciando testamento pubblicato con verbale del Notaio Lojacono trascritto il 18.07.1954 ai nn.19676/17598, denuncia di successione registrata a Paternò al n.108 vol. 124 e trascritta in data 04.02.1955 ai nn.3107/2702.

(Cfr. All. 1/C: LOTTO 1 - copia atto di provenienza)

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 22.04.2022, il terreno risultava in stato di pregresso abbandono.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

A seguito dell'istanza (n. 160/2022 - prot. 0017646) avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò (CT), il sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle costituenti il lotto in esame.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 24.05.2022 dal Responsabile del V Settore, visto il P.R.G. approvato con D. Dir. N. 483 del 05.05.2003 dall'Assessorato Territorio ed Ambiente e successiva delibera di C.C. di presa



d'Atto n.6 del 13.01.2005 nonché visto il D. Dir. del 28.07.2014 dell'Assessorato Territorio e Ambiente, di Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 37 del 05.09.2014; visto altresì il Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, adottato con D.A. 31 del 03.10.2018 e succ. D.A. 53 del 27.12.2018, si deduce che le particelle in esame ricadono in **"Zona ZE1 (zona agricola-produttiva art.17 N.T.A)"**, zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che la particella 56 ricade in maggior parte in area destinata a **"FER - Zona Ferroviaria"** e in minor parte in **"Zona ZE1 (zona agricola-produttiva art.17 N.T.A.)"**, zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.

Si precisa inoltre che dette particelle ricadono all'interno di un'area di "Interesse Archeologico", ai sensi della legge 8 Agosto 1985, n.431, giusta comunicazione n.2442/III del 17 Agosto 1994 della Soprintendenza ai beni Archeologici, nonché all'interno dell'area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983

Si evidenzia altresì che le particelle 70 e 14 sono interessate dalla fascia di rispetto ferroviario definita dal D.P.R. 11 Luglio 1980, n. 753.

(Cfr. All. 1/D: Certificato di destinazione urbanistica)

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 34961/6256 del 10.06.2008**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito



del Notaio Francesco Doria da Paternò in data 21.05.2008 rep. n. 87117/18237 a favore della "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA" con sede in Ragusa e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED], [REDACTED], (proprietà 1/1 - separazione dei beni), capitale Euro 120.000,00, ipoteca Euro 180.000,00, durata 15 anni.

2) **ISCRIZIONE NN. 37406/5240 del 01.10.2018**, ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Catania in data 27.09.2018 rep. n. 2579/2018 a favore di "RISCOSSIONE SICILIA S.p.A" con sede in Catania e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED], (proprietà 1/1 - separazione dei beni), capitale Euro 139.535,08, ipoteca Euro 279.090,16, durata 20 anni.

3) **TRASCRIZIONE NN. 51145/36546 del 12.12.2019**, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 18.11.2019 rep. n. 11307, trascritto in data 12.12.2019 ai nn. 51145/36546, a favore di "doVALUE S.p.A." con sede in Verona e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED] (proprietà 1/1).

(Cfr. All. 1/E: ispezioni ipotecarie aggiornate)

2) **LOTTO 2**

TERRENO AGRICOLO SITO IN TENERE DI PATERNO' (CT), CONTRADA "LEONE", censito al N.C.T. al fg 48, p.lle 132, 156, 263, 268, 270, 271, 290, 291.

Trattasi di un tratto di terreno agricolo esteso **Ha 01.06.36** ubicato in territorio di



Paternò, contrada "Leone", distante circa km 2 dal perimetro urbano del suddetto comune.

Percorrendo la S.P. 137/I in direzione Schettino, dopo aver superato l'incrocio con la Via dei Mulini, l'accesso al fondo avviene tramite il primo cancello sulla destra.

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Le particelle di terreno costituenti il lotto in oggetto risultano così censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Paternò:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom agr	
48	132		Fabb	Rurale	00 00 28			
48	156	AA BB	Uliveto Agrumeto	1 2	00 00 47 00 07 23	F1	€ 0,45 € 34,46	€ 0,27 € 10,46
48	263		Fabb	Rurale	00 00 28			
48	268	AA BB	Uliveto Agrumeto	1 2	00 04 89 00 11 11	F1 F1	€ 3,99 € 52,96	€ 2,78 € 16,07
48	270		Agrumeto	2	00 00 18		€ 0,86	€ 0,26
48	271	AA BB	Uliveto Agrumeto	1 2	00 03 71 00 39 55	F1	€ 3,54 € 188,53	€ 2,11 € 57,19
48	290		Agrumeto	3	00 11 41		€ 32,41	€ 10,61



48	291		Agrumeto	3	00 27 25		€ 77,40	€ 25,33
----	-----	--	----------	---	----------	--	---------	---------

(Cfr. All. 2/A: LOTTO 2 - documentazione catastale)

Confinante nel suo insieme a Nord con la particella 133, a Est con le particelle 306, 325, 244, a Sud con la particella 271, a Ovest con Strada Provinciale 137/I, salvi più esatti e migliori confini.

2.2 DATI DESCRITTIVI

Il territorio su cui ricade il fondo in esame è principalmente caratterizzato da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di piccoli agrumeti e frutteti.

Il terreno di cui si tratta, esteso complessivamente circa **Ha 01.06.36** catastali, presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura pianeggiante.

La natura del suolo è di medio impasto, tipica della zona, tendente al compatto, con un discreto spessore di strato attivo che conferisce allo stesso un buon grado di fertilità.

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi, dell'ulivo e delle piante da frutto.

La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

Il lotto, in parte recintato con rete metallica legata a paletti in ferro, è dotato di una stradella carrabile interna a fondo naturale e di diversi

viottoli pedonali, tali da consentire il movimento di piccoli mezzi agricoli per le lavorazioni del terreno e per le raccolte.

All'interno del fondo è presente un vecchio fabbricato rurale (ca. mq 56) in pietra lavica in pessime condizioni di conservazione.

Attualmente il terreno risulta essere coltivato ad agrumeto, in mediocri condizioni vegeto-produttive, con circa n. 650 piante di "Tarocco Comune" di età variabile dai 35 ai 40 anni, disposte con un sesto regolare di m 4x4 circa.

Lungo i confini sono presenti, in ordine sparso, n. 18 ulivi della varietà "Nocellara Etnea" di circa 60 anni di età.

L'approvvigionamento idrico avviene con acqua disorgente con relativo sistema irriguo realizzato con impianto di irrigazione ad aspersione localizzata.

(Cfr. All. 2/B: LOTTO 2 - figure esplicative FO L2 1-13)

2.3 PROVENIENZA

Le particelle di terreno costituenti il LOTTO 2 in oggetto sono pervenute al debitore Sig. G.P., [REDACTED] (proprietà 1/1), in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Lojacono da Paternò in data 20.08.1990, rep. 172552, trascritto il 12.09.1990 ai nn. 37527/28907, da potere del Sig. B.S. nato a Paternò (CT) il 27.03.1956, e della Sig.ra M.R. nata [REDACTED].

(Cfr. All. 2/C: LOTTO 2 - copia atto di provenienza)

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 22.04.2022, il fondo agricolo in esame era condotto dal Sig. O.F.S., [REDACTED].



██████████, nella qualità di promissario acquirente del terreno in virtù del compromesso datato 15.03.2013 (di cui non risultano estremi di registrazione) per un prezzo di vendita, a quel tempo concordato tra le parti, pari ad Euro 56.000,00. Risulta versata a titolo di anticipo la somma di Euro 26.000,00.

(Cfr. All. 2/D: LOTTO 2 - copia compromesso)

2.5 REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

A seguito dell'istanza (n. 160/2022 - prot. 0017646) avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò (CT), il sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle costituenti il lotto in esame.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 24.05.2022 dal Responsabile del V Settore, visto il P.R.G. approvato con D. Dir. N. 483 del 05.05.2003 dall'Assessorato Territorio ed Ambiente e successiva delibera di C.C. di presa d'Atto n.6 del 13/01/2005 nonché visto il D. Dir. del 28.07.2014 dell'Assessorato Territorio e Ambiente, di Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 37 del 05.09.2014; visto altresì il Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, adottato con D.A. 31 del 03/10/2018 e succ. D.A. 53 del 27.12.2018, si deduce che le particelle in oggetto ricadono in **"Zona ZE4 - zona agricola-produttiva, art.24 N.T.A."**.

Si precisa che dette particelle ricadono all'interno di un'area di "Interesse Archeologico", ai sensi della legge 8 Agosto 1985, n.431, giusta comunicazione n. 2442/III del 17 Agosto 1994 della



Soprintendenza ai beni Archeologici, nonché all'interno dell'area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983.

Si precisa inoltre che le stesse sono interessate dalla fascia di rispetto stradale definita dal D.L. 30.04.1992 n.285 e successive variazioni.

Per il vecchio fabbricato in pietra lavica posto all'interno del fondo, edificato in epoca antecedente al 1967, non è richiesta la concessione edilizia introdotta con la L. 765/67.

(Cfr. All. 2/E: **Certificato di destinazione urbanistica**)

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 34961/6256 del 10.06.2008**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Francesco Doria da Paternò in data 21.05.2008 rep. n. 87117/18237 a favore della "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA" con sede in Ragusa e contro il debitore Sig. G.P., nato a [REDACTED], (proprietà 1/1 - separazione dei beni), capitale € 120.000,00, ipoteca € 180.000,00, durata 15 anni.
- 2) **ISCRIZIONE NN. 37406/5240 del 01.10.2018**, ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Catania in data 27.09.2018 rep. n. 2579/2018 a favore di "RISCOSSIONE SICILIA S.p.A" con sede in Catania e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED] (proprietà 1/1 - separazione dei beni), capitale Euro 139.535,08, ipoteca Euro 279.090,16, durata 20 anni.
- 3) **TRASCRIZIONE NN. 51145/36546 del 12.12.2019**, nascente da



pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 18.11.2019 rep. n. 11307, trascritto in data 12.12.2019 ai nn. 51145/36546, a favore di "doVALUE S.p.A." con sede in Verona e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED] (proprietà 1/1).

(Cfr. All. 2/F: LOTTO 2 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

3) LOTTO 3

TERRENO UBICATO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT), CONTRADA "GIACOBBE", censito al N.C.T. al foglio 58, particelle 12, 13, 61.

Il terzo lotto oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo esteso **Ha 02.43.17** catastali, sito in agro di Paternò (CT) in contrada "Giacobbe", distante circa km 1,8 dal perimetro urbano del suddetto Comune.

L'appezzamento in esame è agevolmente raggiungibile percorrendo la strada provinciale 137/I in direzione Schettino e, svoltando poi sulla destra verso Via dei Mulini, l'accesso al fondo avviene tramite il primo cancello sulla destra, a circa m 500 dall'incrocio con la S.P. 137/I.

3.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Le particelle costituenti il Lotto di cui si tratta risultano così distinte al N.C.T. del Comune di Paternò:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito	
							dom	agr
58	12		Fabb.	diruto	00 02 22			



58	13		Semin. irrig 2	01 98 32		€ 228,40	€ 102,42
58	61	AA BB	Chiusa Uliveto	2 1	00 19 64 00 22 99	€ 17,75 € 21,97	€ 7,10 € 13,06

(Cfr. All. 3/A: LOTTO 3 - documentazione catastale)

Si evidenzia che la qualità "uliveto" espressa dal catasto non risponde allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo incolto, ricoperto da fitta vegetazione spontanea, presumibilmente da lungo tempo in stato di abbandono.

Il fondo confina nel suo insieme a Nord con le p.lle 50 e 153, a Est con le p.lle 162 e 161, a Sud con le p.lle 229, 28, 29, 158, 234, 233, 174, 160, ad Ovest con la p.la 126, salvi più esatti e migliori confini.

3.2 DATI DESCRITTIVI

Il territorio su cui ricade la proprietà in esame è principalmente caratterizzato da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di piccoli agrumeti e frutteti.

Il terreno, esteso complessivi **Ha 02.43.17** catastali, presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura decisamente pianeggiante.

La natura del suolo è di medio impasto, tipica della zona, tendente al compatto, con un discreto spessore di strato attivo che conferisce allo stesso un buon grado di fertilità.

Il lotto, in parte recintato, è dotato di una stradella carrabile interna a fondo naturale. All'interno della proprietà è presente un antico fabbricato del tutto diruto (particella 12).



Il clima della zona è quello tipico dell'area mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi, dell'ulivo e delle piante da frutto. La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

(Cfr. All. 3/B: LOTTO 3 - figure esplicative FO L3 1-10)

3.3 PROVENIENZA

Le particelle di terreno costituenti il lotto di cui si tratta sono pervenute al debitore Sig. G.P. (proprietà 1/1) in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Doria da Paternò in data 02.04.2001 rep. n. 63672 trascritto il 13.04.2001 ai nn. 13772/10311 da potere del Sig. S.S. [REDACTED], (proprietà 30/120 - bene personale, nuda proprietà 30/120 - bene personale), della Sig.ra S.M. [REDACTED], (proprietà 30/120, usufrutto 30/120), del Sig. S.L. [REDACTED], (proprietà 10/120), del Sig. S.G.L. [REDACTED], (proprietà 10/120), della Sig.ra S.M.L.G. [REDACTED] (proprietà 10/120 - bene personale).

Ai suddetti Sigg.ri S.L., S.M.L.G., S.G.L. (proprietà 10/120 ciascuno), le particelle di terreno in oggetto pervennero in virtù della successione del Sig. S.G. [REDACTED] (proprietà 1/4) e deceduto il 16.04.1992 lasciando testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Francesco Doria da Paternò in data 06.05.1992, rep. n. 41198/8553, e trascritto il 18.05.1992 ai nn.21163/15498 denuncia di



successione registrata a Catania il 01.07.1992 al n. 16 vol. 2822.

Ai Sigg.ri S.M. (proprietà 30/120, usufrutto 30/120) e S.S. (proprietà 30/120 - bene personale, nuda proprietà 30/120 - bene personale), le particelle in oggetto pervennero in parte per successione del Sig. S.L. fu C. deceduto il 30.10.1934, denuncia di successione registrata al n. 67 vol. 86 e trascritta il 07.05.1935 ai nn.10501/78638; in parte per successione di S.C. deceduto il 18.10.1953, denuncia di successione registrata al n. 115 vol. 123 e trascritta il giorno 08.05.1954, ai nn.10918/9837; in parte per successione della Sig.ra V.C. deceduta il 19.03.1962, denuncia di successione registrata al n. 1 vol. 124 e trascritta il 09.10.1962 ai nn.31148/25824; in parte per successione del Sig. S.A. [REDACTED] e deceduto il 26.11.1988 lasciando testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Gaetano Dovì da Paternò in data 13.12.1988, trascritto il 21.12.1988 ai nn.47888/36460, denuncia di successione registrata a Catania il 13.04.1989 al n. 32 vol. 2822.

(Cfr. All. 3/C: LOTTO 3 - copia atto di provenienza)

3.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 22.04.2022, il terreno risultava in stato di pregresso abbandono.

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'istanza (n. 160/2022 - prot. 0017646) avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò (CT), il sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle costituenti il lotto in esame.



Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 24.05.2022 dal Responsabile del V Settore, visto il P.R.G. approvato con D. Dir. n. 483 del 05.05.2003 dall'Assessorato Territorio ed Ambiente e successiva delibera di C.C. di presa d'Atto n.6 del 13.01.2005 nonché visto il D. Dir. del 28.07.2014 dell'Assessorato Territorio e Ambiente, di Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 37 del 05.09.2014; visto altresì il Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, adottato con D.A. 31 del 03.10.2018 e succ. D.A. 53 del 27.12.2018, si deduce che le particelle site in territorio di Paternò, ricadono in "**Zona ZE1 - zona agricola produttiva, art.17 N.T.A**", zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che le particelle in oggetto ricadono all'interno di un'area di "Interesse Archeologico", ai sensi della legge 8 Agosto 1985, n.431, giusta comunicazione n.2442/III del 17 Agosto 1994 della Soprintendenza ai beni Archeologici, nonché all'interno dell'area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983.

(Cfr. All. 3/D: Certificato di destinazione urbanistica)

3.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 34961/6256 del 10.06.2008**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Francesco Doria da Paternò in data 21.05.2008 rep. n. 87117/18237 a favore della "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI



RAGUSA" con sede in Ragusa e contro il debitore Sig. G.P., nato a [REDACTED], (proprietà 1/1 - separazione dei beni), capitale Euro 120.000,00, ipoteca Euro 180.000,00, durata 15 anni.

2) **ISCRIZIONE NN. 37406/5240 del 01.10.2018**, ipoteca conc. amministrativa/riscossione Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Catania in data 27.09.2018 rep. n. 2579/2018 a favore di "RISCOSSIONE SICILIA S.p.A" con sede in Catania e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED], (proprietà 1/1 - separazione dei beni), capitale Euro 139.535,08, ipoteca Euro 279.090,16, durata 20 anni.

3) **TRASCRIZIONE NN. 51145/36546 del 12.12.2019**, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 18.11.2019 rep. n. 11307, trascritto in data 12.12.2019 ai nn. 51145/36546, a favore di "doVALUE S.p.A." con sede in Verona e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED] (proprietà 1/1).

(Cfr. All. 3/E: LOTTO 3 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

4) LOTTO 4

TERRENO UBICATO IN TENERE DI PATERNO' (CT), CONTRADA "CHIUSA DEL CARMINE", censito al N.C.T. al foglio 58, p.lle 36, 38, 124.

Trattasi di un tratto di terreno agricolo esteso **Ha. 00.80.57** sito in territorio di Paternò, contrada "Chiusa del Carmine", distante circa km 1,7 dal perimetro urbano del suddetto comune.



Il fondo è agevolmente raggiungibile percorrendo la S.P. 137/I in direzione Schettino e, svoltando poi sulla prima traversa a destra in corrispondenza del km 0,4, l'accesso alla proprietà avviene tramite il primo cancello che si trova sulla sinistra.



4.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Le particelle in esame sono così censite al N.C.T. del Comune di Paternò:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom agr	
58	36		Fabb. Diruto		00 06 22			
58	38		Seminativo	3	00 65 10		€ 26,90	€ 6,72
58	124		Agrumeto	3	00 09 25	H1	€ 25,13	€ 8,60

(Cfr. All. 4/A: LOTTO 4 - documentazione catastale)

Il fondo confina nel suo insieme a Nord con le particelle 230, 37, ad Est con la particella 69, a Sud con le particelle 96, 492, 494, ad Ovest con le particelle 31, 488, 147, salvi più esatti e migliori confini.

4.2 DATI DESCRITTIVI

Il territorio su cui ricade il lotto è principalmente caratterizzato da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di seminativi, agrumeti e frutteti.

La proprietà di cui si tratta, estesa complessivi **Ha 00.80.57** catastali, presenta configurazione geometrica irregolare con giacitura leggermente declive.



La natura del suolo, tipica della zona, è di origine alluvionale di medio impasto tendente al compatto con un discreto spessore di strato attivo che conferisce allo stesso un buon grado di fertilità.

Il clima dell'areale in esame è quello tipico dell'area mediterranea, caratterizzato da una diffusa attitudine alla coltivazione degli agrumi, dell'ulivo e delle piante da frutto.

La pluviometria media annua è di 600-650 mm. di pioggia concentrata nel periodo Novembre-Aprile, con rare e poco significative precipitazioni durante gli altri sei mesi; le meteore gelo e grandine sono solitamente poco frequenti.

Il lotto, non recintato, è dotato di una stradella carrabile in terra battuta.

In ordine alle coltivazioni rilevate sul fondo è stato appurato che la particella 38 è in stato abbandono, del tutto incolta e ricoperta da vegetazione spontanea; la particella 124 è coltivata ad agrumeto in scadenti condizioni vegeto-produttive, con circa n. 100 piante di "Tarocco Comune" di circa 30 anni di età, disposte con un sesto regolare di m 4x4 circa.

L'approvvigionamento idrico avviene con acqua di sorgente con relativo sistema irriguo realizzato con un vecchio impianto di irrigazione ad aspersione localizzata.

All'interno del fondo è presente un vecchio fabbricato rurale in pietra lavica, in atto del tutto diruto (particella 36).

(Cfr. All. 4/B: LOTTO 4 - figure esplicative FO L4 1-11)



4.3 PROVENIENZA

Le particelle di terreno costituenti il lotto in esame sono pervenute al debitore Sig. G.P. [REDACTED] (proprietà 1/1), in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Adele Giunta da Paternò in data 22.03.2007 rep. n. 78736/10005 trascritto il 17.04.2007 ai nn.27856/15872 da potere della Sig.ra C.T. nata [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 - bene personale); alla suddetta Sig.ra C.T. (proprietà 1/1), le particelle di terreno in oggetto pervennero: in parte per successione del Sig. C.D. deceduto il 02.04.1987 denuncia di successione registrata a Catania il 09.01.1988 al n. 47 vol. 2456, fatta avvertenza che la successione risulta volturata ma non trascritta; in parte per successione della Sig.ra A.B. [REDACTED] [REDACTED], (proprietà 62,50/70) denuncia di successione registrata a Catania il 22.06.2004 al n. 40 vol. 140 e trascritta il 13.01.2005 ai nn. 2456/1727 e successiva denuncia integrativa registrata il 26.08.2004 al n. 43 vol. 153 e trascritta il 30.07.2007 ai nn. 55390/31945.

Ai suddetti Sigg.ri C.D. fu C. (proprietà 15/70) e A.B. fu D. (proprietà 55/70), quanto in oggetto pervenne: in parte per atto del Notaio Lojacono Angelo del 19.08.1940; in parte per atto di donazione del Notaio Lojacono Angelo del 13.02.1944 trascritto in data 03.03.1944 al n. 3314; in parte per atto di dichiarazione del Notaio Lojacono del 08.04.1953 e del 10.05.1953 trascritto in data 13.05.1953 ai nn.10427/9355 (**Cfr. All. 4/C: LOTTO 4 - copia atto di provenienza**).

4.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 22.04.2022, il



terreno risultava in parte in stato di pregresso abbandono ed in parte coltivato ad agrumeto.

4.5 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito dell'istanza (n. 160/2022 - prot. 0017646) avanzata personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò (CT), lo scrivente ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle costituenti il lotto in esame.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata in data 24.05.2022 dal Responsabile del V Settore, visto il P.R.G. approvato con D. Dir. N. 483 del 05.05.2003 dall'Assessorato Territorio ed Ambiente e successiva delibera di C.C. di presa d'Atto n.6 del 13/01/2005 nonché visto il D. Dir. del 28.07.2014 dell'Assessorato Territorio e Ambiente, di Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 37 del 05.09.2014; visto altresì il Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, adottato con D.A. 31 del 03/10/2018 e succ. D.A. 53 del 27.12.2018, si deduce che le particelle in oggetto ricadono in "**Zona ZE1 (zona agricolo-produttiva art.17 N.T.A)**", zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.

Si precisa inoltre che dette particelle ricadono all'interno di un'area di "Interesse Archeologico", ai sensi della legge 8 Agosto 1985, n.431, giusta comunicazione n.2442/III del 17 Agosto 1994 della Soprintendenza ai beni Archeologici, nonché all'interno dell'area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983.

La sola particella 124 ricade in maggior parte in "**zona ZST - Mercato**



Prodotti Tipici (zone per servizi tecnologici ed ambientali art. art.64

N.T.A." e in piccola parte in sede stradale, zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle Norme Tecniche di Attuazione.

(Cfr. All. 4/D: LOTTO 4 - Certificato di destinazione urbanistica)

4.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 34961/6256 del 10.06.2008**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Francesco Doria da Paternò in data 21.05.2008 rep. n. 87117/18237 a favore della "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA" con sede in Ragusa e contro il debitore Sig. G.P., [REDACTED], [REDACTED], (proprietà 1/1 - separazione dei beni), capitale € 120.000,00, ipoteca € 180.000,00, durata 15 anni.
- 2) **ISCRIZIONE NN. 37406/5240 del 01.10.2018**, ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. con sede in Catania in data 27.09.2018 rep. n. 2579/2018 a favore di "RISCOSSIONE SICILIA S.p.A" con sede in Catania e contro il debitore Sig. G.P. [REDACTED], capitale € 139.535,08, ipoteca € 279.090,16, durata 20 anni.
- 3) **TRASCRIZIONE NN. 51145/36546 del 12.12.2019**, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania in data 18.11.2019 rep. n. 11307, trascritto in data 12.12.2019 ai nn. 51145/36546, a favore di "doVALUE S.p.A." con sede in Verona e contro il Sig. G.P., [REDACTED] (proprietà 1/1).

(Cfr. All. 4/E: LOTTO 4 - ispezioni ipotecarie aggiornate)



5. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare.

Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2021), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.



5.1. LOTTO 1

**TERRENO AGRICOLO UBICATO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT),
CONTRADA "MOLINO" esteso Ha 02.18.13.**

(N.C.T. Paternò: foglio 58, particelle 14, 15, 16, 56, 70, 122)

Sulla base degli accertamenti condotti in loco è emerso che i prezzi di mercato, per terreni agricoli con caratteristiche affini a quello oggetto della odierna valutazione, presentano valori compresi tra €/Ha 10.000,00 ed €/Ha 15.000,00.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate, si è ritenuto congruo attribuire al terreno in esame un valor medio pari ad €/Ha 12.500,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 sarà pari a complessivi Euro 27.266.25, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ Lotto 1 = €/Ha 12.500,00 \times Ha 02.18.13 = \text{€ } 27.266,25}$$

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Considerato quanto sopra esposto, il valore finale viene quindi indicato in

Euro 23.000,00 in cifra tonda, come da seguente calcolo:

$$\mathbf{\underline{\underline{Valore Mercato Corretto}} = VM \times 0,85 _ VMC = 27.266,25 \times 0,85 = \text{€ } 23.176,31}$$



5.2. LOTTO 2

**TERRENO AGRICOLO SITO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT),
CONTRADA "LEONE" esteso Ha 01.06.36.**

(N.C.T. Paternò: foglio 48, particelle 132, 156, 263, 268, 270, 271, 290, 291)

Sulla base delle analisi di mercato eseguite in zona è stato appurato che i prezzi per agrumeti in buone condizioni vegeto - produttive spuntano valori variabili tra €/Ha 35.000,00 ed €/Ha 40.000,00.

Considerata la modalità di vendita del bene (**asta giudiziaria**), tenendo conto dello stato colturale, delle pertinenze e soprattutto della prossimità al centro abitato, si è ritenuto congruo attribuire allo fondo in esame un valore unitario pari ad €/Ha 35.000,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 sarà pari a complessivi Euro 37.226,00, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ Lotto\ 2 = \text{€/Ha } 35.000,00 \times \text{Ha } 01.06.36 = \text{€ } 37.226,00}$$

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"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"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in

Euro 31.500,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{\underline{\text{Valore Mercato Corretto}} = \text{VM} \times 0,85 \text{ _ VMC} = 37.226,00 \times 0,85 = \text{€ } 31.642,10}$$



5.3. LOTTO 3

TERRENO UBICATO IN TERRITORIO DI PATERNO' (CT), CONTRADA "GIACOBBE" esteso Ha 02.43.17.

(N.C.T. Paternò: foglio 58, particelle 12, 13, 61)

In base accertamenti eseguiti in loco è emerso che i prezzi di mercato per analoghi terreni, sono oscillanti tra €/Ha 15.000,00 ed €/Ha 20.000,00.

Considerata la modalità di vendita (**asta giudiziaria**) e le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno si è ritenuto congruo assegnare allo stesso un prezzo unitario pari ad €/Ha 15.000,00, si avrà quindi che il più probabile valore di mercato del LOTTO 3 sarà pari a complessivi Euro 36.475.50, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ Lotto\ 3 = \text{€/Ha } 15.000,00 \times \text{Ha } 02.43.17 = \text{€ } 36.475,50}$$

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"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"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 31.000,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{\underline{\text{Valore Mercato Corretto}} = \text{VM} \times 0,85 _ \text{VMC} = 36.475,50 \times 0,85 = \text{€ } 31.004,17}$$



5.4. LOTTO 4

TERRENO UBICATO IN TENERE DI PATERNO' (CT), CONTRADA "CHIUSA DEL CARMINE" esteso Ha 00.80.57

(N.C.T. Paternò: foglio 58, particelle 36, 38, 124)



In base alle indagini di mercato eseguite in loco è stato appurato che i prezzi correnti per analoghi terreni sono variabili tra €/Ha 20.000,00 ed €/Ha 25.000,00.

Considerata la modalità di vendita (asta giudiziaria) e le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno si è ritenuto congruo assegnare allo stesso un prezzo unitario pari ad €/Ha 22.500,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del LOTTO 4 sarà pari a complessivi Euro 18.128,25, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V \ Lotto 4 = €/Ha 22.500,00,00 \times Ha 00.80.57 = € 18.128,25}$$

In ossequio al punto "T" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"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"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 15.500,00** in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{\underline{Valore Mercato Corretto} = VM \times 0,85 _ VMC = 18.128,25 \times 0,85 = € 15.409,01}$$



6) PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 9) Terreno agricolo incolto ubicato in territorio di Paternò (CT), contrada "Molino", esteso complessivi Ha 02.18.13, distinto al N.C.T. del suddetto comune al foglio 58, particelle 14, 15, 16, 56, 70, 122:
- EURO 23.000,00

LOTTO 2: (pag. 14) Terreno agricolo coltivato ad agrumeto sito in tenere di Paternò (CT), contrada "Leone", esteso complessivi Ha 01.06.36, iscritto al N.C.T. del suddetto comune al foglio 48, particelle 132, 156, 263, 268, 270, 271, 290, 291:
- EURO 31.500,00

LOTTO 3: (pag. 20) Terreno agricolo incolto ubicato in territorio di Paternò (CT), contrada "Giacobbe", esteso complessivi Ha 02.43.17, censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 58, particelle 12, 13, 61:
- EURO 31.000,00

LOTTO 4: (pag. 25) Terreno agricolo incolto ed in piccola parte coltivato ad agrumeto, esteso complessivi Ha 00.80.57, sito in tenere di Paternò (CT), contrada "Chiusa del Carmine", iscritto al N.C.T. del suddetto comune al foglio 58, particelle 36, 38, 124:
- EURO 15.500,00

Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 101.000,00



Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 08 Luglio 2022

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: figure esplicative FO L1 1-8;
- 1/c: copia atto di provenienza;
- 1/d: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 1/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: figure esplicative FO L2 1-14;
- 2/c: copia atto di provenienza;
- 2/d: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 2/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

3) LOTTO 3:

- 3/a: documentazione catastale;
- 3/b: figure esplicative FO L3 1-10;
- 3/c: copia atto di provenienza;
- 3/d: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 3/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

4) LOTTO 4:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: figure esplicative FO L1 1-11;
- 1/c: copia atto di provenienza;
- 1/d: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 1/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

5) Generalità del debitore esecutato.

6) Istanza di liquidazione CTU.

- **Ultimo foglio: prove invio relazione alle parti**

