

TRIBUNALE di CATANIA

Organismo di Composizione della Crisi da Sovra indebitamento

Registro delle Procedure 145/2019 OCC

Tribunale Civile di Catania 1499/2020 R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. Giudice della procedura Dott. Laura Messina e

Egr.gio dott. Fabrizio Immormino in qualità di liquidatore della

procedura

1. Premessa.

Con incarico proposto in data 22 Febbraio 2022 dal Dott. Fabrizio Immormino, in qualità di liquidatore della procedura, che lo scrivente Ing. Oreste Giglio avente studio tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania accettava, venivo nominato Consulente Tecnico nella procedura iscritta al Registro delle Procedure **145/2019 OCC** e al n. **1499/2020 R.G.Es.** del Tribunale Civile di Catania.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 16 del mese di Giugno del 2022 si prendeva visione di tutti i terreni e i fabbricati siti in Comune di Centuripe (EN) mentre in data 30 Giugno 2022 si richiedeva il certificato di destinazione urbanistica dei terreni e si procedeva, con la richiesta di accesso atti per quanto riguarda i fabbricati che insistono su questi terreni, a richiedere la documentazione urbanistica e questa documentazione mi veniva consegnata in data 10 Novembre 2022

3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALLA PROCEDURA 145/2019 OCC e 1499/2020 R.G..

Gli immobili interessati dalla procedura **145/2019 OCC** e al n. **1499/2020 R.G.**, per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima, sono ubicati su due comuni diversi e precisamente: terreni siti in Centuripe (EN), abitazione e garage in Paternò (CT), quest'ultimi sono stati oggetto della precedente relazione di stima già depositata, per cui gli immobili oggetto della presente sono solo i terreni ubicati in

Comune di Centuripe (EN) che sono i seguenti:

Immobile A: particelle di terreno che insistono tutte sul foglio di mappa 84 del

Comune di Centuripe e precisamente:

- 1) Part.lla **18**, area fab. dm., mq. 290;
- 2) Part.lla **44**, ettari 1, are 11, ca 30, agrumeto, classe 2;
- 3) Part.lla **47**, fabb. diruto, mq. 100;
- 4) Part.lla **131**, are 25, ca 80;
- 5) Part.lla **132**, are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;
- 6) Part.lla **158**, are 9, ca 20 porz AA agrumeto, classe 2, porz AB, semin irrig., classe 2
- 7) Part.lla **159**, are 30, ca 000 porz AA, uliveto, classe U, porz AB, agrumeto, classe 2;
- 8) Part.lla **161**, are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;
- 9) Part.lla **163**, are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;
- 10) Part.lla **170**, are 22, ca 00, agrumeto, classe 2;
- 11) Part.lla **171**, are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;
- 12) Part.lla **173**, are 4, ca 50, agrumeto, classe 2;
- 13) Part.lla **174**, are 12, ca 00 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;
- 14) Part.lla **178**, are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;
- 15) Part.lla **180**, are 11, ca 70 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;
- 16) Part.lla **181**, are 5, ca 000, agrumeto, classe 2;
- 17) Part.lla **182**, are 4, ca 20, agrumeto, classe 2;
- 18) Part.lla **185**, are 3, ca 70, agrumeto, classe 2;
- 19) Part.lla **186**, are 8, ca 00 porz AA, uliveto classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;
- 20) Part.lla **200**, are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;
- 21) Part.lla **201**, are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;

	22) Part.lla 212, ettari 2, are 49, ca 12, porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto,	
	classe 2; porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB, pascolo, classe 1;	
	23) Part.lla 227, ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella	
	219, a sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	24) Part.lla 228, are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua	
	volta derivante dall'originaria particella 198);	
	25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe	
	U (derivante dall'originaria particella 160);	
	26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella	
	160);	
	27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
	28) Part.lla 232, are 11, ca 96, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella	
	179);	
	Immobile B: particelle di terreno che insistono tutte sul foglio di mappa 86 del	
	Comune di Centuripe e precisamente:	
	29) Part.lla 149, ettari 1, are 83, ca 60 porz AA, pescheto, classe U; porz AB, frutteto,	
	classe U; porz AC, pascolo, classe 1;	
	30) Part.lla 150, are 38, ca 10 porz AA, semin. irrig., classe 1; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, frutteto, classe U;	
	31) Part.lla 335, are 94, ca 3, frutt irrig, classe U;	
	32) Part.lla 336, are 85, ca 67, porz AA, uliveto, classe U porz AB, agrumeto, classe 2;	
	33) Part.lla 405, ettari 1, are 57, ca 15 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, vigneto,	
	classe 1;	
		4
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	34) Part.lla 659, are 19, ca 70 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, pascolo, classe 1;	
	35) Part.lla 660, are 22, ca 70 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	porz AC, pascolo, classe 1;	
	36) Part.lla 661, are 63, ca 28, porz AA, agrum., classe 2; porz AB, pascolo, classe 1;	
	37) Part.lla 662, ettari 1, are 30, ca 29 porz AA, pescheto, classe U; porz AB, pascolo,	
	classe 1; porz AC, agrumeto, classe 2;	
	38) Part.lla 663, are 68, ca 85 porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB, pasc., classe 1;	
	39) Part.lla 664, ettari 1, are 3, ca 64, porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB,	
	agrumeto, classe 2;	
	<u>Immobile C:</u> fabbricati che insistono che insistono tutte sui terreni in Comune	
	di Centuripe e precisamente:	
	40) foglio 84, particella 220, cat. C/2, classe 3, mq 49, superficie catastale totale	
	55,00, C.da lazzo Vecchio n. SN, piano T (derivante dalla particella 219, a sua volta	
	derivante! dall'originaria particella 198 entrambe del C.T.);	
	41) foglio 86, particella 948, cat. C/2, classe 1, mq 7, superficie catastale totale 12,00,	
	C.da lazzo Vecchio n. SN, piano T (derivante dalla particella 707 del C.T.);	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <i>identifichi esattamente i beni oggetto della procedura, eventuali</i>	
	<i>pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal</i>	
	<i>sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità</i>	
	<i>dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in</i>	
	<i>atti;</i>	
		5
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Tutti i terreni e i fabbricati sono ubicati in Comune di Centuripe (EN) tra il foglio	
	84 e il foglio 86 nella così detta piana di Catania a confine con la C.da Sferro in	
	Comune di Paternò (CT) e vi si accede prendendo l'uscita autostradale di Gerbini	
	sulla CT-PA e proseguendo verso Sferro e l'intero fondo risulta recintato e	
	attualmente risulta essere coltivato per la stragrande maggioranza a frutteto ed	
	inoltre lo scrivente ha rilevato la presenza di due invasi d'acqua che saranno	
	successivamente meglio evidenziati nella perizia e dall'esame degli atti e dei	
	documenti prodotti, emerge la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con	
	quelli emergenti dai certificati in atti.	
	Quesito B: <i>“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il</i>	
	<i>regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in</i>	
	<i>comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a</i>	
	<i>pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la</i>	
	<i>proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo</i>	
	<i>di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando</i>	
	<i>immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si</i>	
	<i>evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di</i>	
	<i>successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)</i>	
	<i>ovvero eventuali casi dubbi”;</i>	
	Tutti i terreni sopra descritti appartengono agli istanti debitori per successione	
	legittima del rispettivo coniuge e padre (Den. Succ. n. 28080, voi. 88888 presentata	
	a Catania il 17 aprile 2018, trascritta sia a Catania il 17 maggio 2018 ai nn.	
	18983/14209 sia a Enna il 15 giugno 2018 ai nn. 3655/3111 nella piena proprietà in	
		6
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ragione di un terzo (1/3) indiviso cadauno alle sopra generalizzate eredi, ad eccezione dei seguenti immobili e precisamente:

- n. 1 (f. 84 part. 18) in ragione di 2/9 indivisi cadauno, per un totale di 6/9;
- n. 3 (f. 84 part. 47) in ragione di 2/9 indivisi cadauno, per un totale di 6/9 (si fa

notare che in catasto la quota indicata alle eredi è di 3333/30000 cadauno, 9999/30000 e risulta 1/30000 intestato al de cuius [REDACTED]; ciò si spiega perché nella Dichiarazione di Successione presentata era stata indicata la quota spettante al de cuius pari a 33,00/100, in luogo della corretta quota di 1/3 come risultante dall'infra indicato titolo di provenienza);

- nn. 25 e 26 (f. 84 partt. 229-230) in ragione di quattro quindicesimi (4/15) indivisi cadauno esattamente corrispondente alla quota indicata di 80/300 cadauno indicata in catasto, per un totale di 240/300 o semplificando 12/15.

Quesito C: *“accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data della trascrizione della procedura”;*

Tutti i terreni sopra descritti sono pervenuti agli istanti debitori per successione legittima del rispettivo coniuge e padre (Den. Succ. n. 28080, voi. 88888 presentata a Catania il 17 aprile 2018, trascritta sia a Catania il 17 maggio 2018 ai nn. 18983/14209 sia a Enna il 15 giugno 2018 ai nn. 3655/3111 nella piena proprietà in ragione di un terzo (1/3) indiviso cadauno alle sopra generalizzate eredi e al de cuius erano così pervenuti:

- a) nn. 20, 21, 23, 24, 31, 32, 34, 35, 35, 36, 37, 37, 38, 39 e 40 in forza di atto di compravendita del 9 luglio 1999, ai rogiti del notaio Adele Giunta di Paterno,

	13734/10600, da potere di terzi ai quali era pervenuto in forza di atto di	
	compravendita del 20 febbraio 1998, ai rogiti del notaio Emanuele Magnano di San	
	Lio allora in Biancavilla, repertorio n. 11780, registrato al n. 1997, trascritto a Enna	
	il 17 marzo 1998 ai nn. 1828/1634.	
	Quesito D: <u>“segnali tempestivamente ai gestori la impossibilità di procedere a un</u>	
	<u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u>	
	<u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u>	
	<u>integrazione agli istanti”;</u>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	Quesito E: <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>	
	<u>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</u>	
	<u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u>	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sui	
	terreni ubicati in Comune di Centuripe ed oggetto della procedura gravano le	
	seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di	
	trasferimento:	
	1. <u>Costituzione di Vincolo</u> sugli immobili indicati ai superiori nn. 20, 21, 23 e 24,	
	trascritto a Enna il 27 novembre 1998 ai nn. 8.882/7.910, derivante da atto di	
	asservimento dell'area di ha 01.86.00, costituita dall'allora particella 198 del foglio	
	84, del 9 novembre 1998, ai rogiti del notaio Adele Giunta di Paterno, repertorio n.	
	42.512, registrato a Catania il 18 novembre 1998 al n. 7.100 a favore di Comune di	
	Centuripe;	
	Solo sugli immobili indicati ai superiori nn. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,	
		9
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 41	
	grava:	
	2. <u>ISCRIZIONE nn. 8136/452 del 21/09/2012</u> nascente da ipoteca volontaria	
	derivante da atto di mutuo fondiario del 12 settembre 2012;	
	3. Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio sugli	
	immobili indicati ai superiori nn. 1-41 , trascritto a Catania il 20 maggio 2021 ai nn.	
	22848/17107 ed a Enna il 21 luglio 2021 ai nn. 5193/4681.	
	Solo sugli immobili indicati ai superiori nn. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,	
	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41.	
	4. <u>TRASCRIZIONE nn. 1691/1477 del 14/03/2022</u> nascente da pignoramento	
	immobiliare presso il Tribunale di Enna sugli immobili 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,	
	13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,	
	39, 40 e 41, trascritto a Enna 14 marzo 2022 ai nn. 1691/1477.	
	<u>Quesito F: “provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</u>	
	<u>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</u>	
	<u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u>	
	<u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u>	
	<u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u>	
	<u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u>	
	<u>strettamente necessario”;</u>	
	Tutte le particelle di terreno che i fabbricati risultano essere regolarmente censiti sia	
	in C.T. che in C.F. e sono perfettamente conformi alle planimetrie catastali reperite	
	a parte come detto gli immobili contrassegnati con i n. 1 – 3 – 25 - 26 in cui	
	risultano intestati altri soggetti estranei alla procedura.	
		10
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Quesito G: “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

Tutte le particelle di terreno ricadono tutte in zona agricola “E” come si evince dal certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato.

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

Immobile C: fabbricati che insistono tutti sui terreni in Comune di Centuripe e precisamente:

42) foglio 84, particella 220, cat. C/2, classe 3, mq 49, superficie catastale totale 55,00, C.da lazzo Vecchio n. SN, piano T (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante! dall'originaria particella 198 entrambe del C.T.);

43) foglio 86, particella 948, cat. C/2, classe 1, mq 7, superficie catastale totale 12,00, C.da lazzo Vecchio n. SN, piano T (derivante dalla particella 707 del C.T.);

Per quanto concerne i due fabbricati, insistenti sul fondo, lo scrivente non ha reperito nulla che ne accerti la conformità urbanistica come si evince dalla risposta

dell'ufficio tecnico di Centuripe alla presente allegata.

Quesito I: “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”;

Per quanto riguarda la presenza dei due fabbricati che insistono sul fondo lo scrivente ha verificato, data la grande estensione dell'intero fondo, che è possibile presentare una istanza di accertamento di compatibilità urbanistica al fine di regolamentarle e le spese sia tecniche che amministrative si possono quantificare ad oggi in € 10.000,00.

Quesito J: “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”;

Per quanto riguarda la presenza dei due fabbricati che insistono sul fondo lo scrivente ha verificato, data la grande estensione dell'intero fondo, che è possibile presentare una istanza di accertamento di compatibilità urbanistica al fine di

	regolamentarle e le spese sia tecniche che amministrative si possono quantificare ad	
	oggi in € 10.000,00.	
	Quesito K: <i>“In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo</i>	
	<i>sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e</i>	
	<i>verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in</i>	
	<i>proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”</i>	
	Nulla da segnalare.	
	Quesito L: <i>“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</i>	
	<i>condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi</i>	
	<i>compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello</i>	
	<i>stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico” ;</i>	
	Si è verificato che non esistono formalità, vincoli, gravanti sui terreni a parte come	
	detto la costituzione di vincolo sugli immobili indicati ai superiori nn. 20, 21, 23 e	
	24 , trascritto a Enna il 27 novembre 1998 ai nn. 8.882/7.910, derivante da atto di	
	asservimento dell'area di ha 01.86.00, costituita dall'allora particella 198 del foglio	
	84, del 9 novembre 1998, ai rogiti del notaio Adele Giunta di Paterno, repertorio n.	
	42.512, registrato a Catania il 18 novembre 1998 al n. 7.100 a favore di Comune di	
	Centuripe (EN).	
	Quesito M: <i>“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</i>	
	<i>condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili</i>	
	<i>all’acquirente”;</i>	
	Lo scrivente ha verificato che, per questa tipologia di immobili, non esistono	
	vincoli e oneri.	
	Quesito N: <i>“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso</i>	
		13
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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”;

Si è verificato che non esistono formalità, vincoli, gravanti sui terreni a parte come

detto la **costituzione di vincolo** sugli immobili indicati ai superiori nn. 20, 21, 23 e

24, trascritto a Enna il 27 novembre 1998 ai nn. 8.882/7.910, derivante da atto di

asservimento dell'area di ha 01.86.00, costituita dall'allora particella 198 del foglio

84, del 9 novembre 1998, ai rogiti del notaio Adele Giunta di Paterno, repertorio n.

42.512, registrato a Catania il 18 novembre 1998 al n. 7.100 a favore di Comune di

Centuripe (EN).

Quesito O: “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”;

Per questo tipo di immobili non esiste nulla da segnalare.

Quesito P: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.

4/REV)”;

Tutti gli immobili risultano, allo stato attuale, nella piena disponibilità degli istanti

debitori.

Quesito Q: *“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”;

Immobile A: particelle di terreno che insistono tutte sul foglio di mappa 84 del Comune di Centuripe e precisamente:

- 1) Part.lla **18**, area fab. dm., mq. 290;
- 2) Part.lla **44**, ettari 1, are 11, ca 30, agrumeto, classe 2;
- 3) Part.lla **47**, fabb. diruto, mq. 100;
- 4) Part.lla **131**, are 25, ca 80;
- 5) Part.lla **132**, are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;
- 6) Part.lla **158**, are 9, ca 20 porz AA agrumeto, classe 2, porz AB, semin irrig., classe 2
- 7) Part.lla **159**, are 30, ca 00 porz AA, uliveto, classe U, porz AB, agrumeto, classe 2;

	8) Part.lla 161 , are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;	
	9) Part.lla 163 , are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	10) Part.lla 170 , are 22, ca 00, agrumeto, classe 2;	
	11) Part.lla 171 , are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	12) Part.lla 173 , are 4, ca 50, agrumeto, classe 2;	
	13) Part.lla 174 , are 12, ca 00 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	14) Part.lla 178 , are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;	
	15) Part.lla 180 , are 11, ca 70 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;	
	16) Part.lla 181 , are 5, ca 00, agrumeto, classe 2;	
	17) Part.lla 182 , are 4, ca 20, agrumeto, classe 2;	
	18) Part.lla 185 , are 3, ca 70, agrumeto, classe 2;	
	19) Part.lla 186 , are 8, ca 00 porz AA, uliveto classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	20) Part.lla 200 , are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;	
	21) Part.lla 201 , are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;	
	22) Part.lla 212 , ettari 2, are 49, ca 12, porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2; porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB, pascolo, classe 1;	
	23) Part.lla 227 , ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	24) Part.lla 228 , are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	25) Part.lla 229 , are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U (derivante dall'originaria particella 160);	
	26) Part.lla 230 , are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);	

	27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
	28) Part.lla 232, are 11, ca 96, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella	
	179);	
	<u>Immobile B:</u> particelle di terreno che insistono tutte sul foglio di mappa 86 del	
	Comune di Centuripe e precisamente:	
	29) Part.lla 149, ettari 1, are 83, ca 60 porz AA, pescheto, classe U; porz AB, frutteto,	
	classe U; porz AC, pascolo, classe 1;	
	30) Part.lla 150, are 38, ca 10 porz AA, semin. irrig., classe 1; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, frutteto, classe U;	
	31) Part.lla 335, are 94, ca 3, frutt irrig, classe U;	
	32) Part.lla 336, are 85, ca 67, porz AA, uliveto, classe U porz AB, agrumeto, classe 2;	
	33) Part.lla 405, ettari 1, are 57, ca 15 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, vigneto,	
	classe 1;	
	34) Part.lla 659, are 19, ca 70 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, pascolo, classe 1;	
	35) Part.lla 660, are 22, ca 70 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	porz AC, pascolo, classe 1;	
	36) Part.lla 661, are 63, ca 28, porz AA, agrum., classe 2; porz AB, pascolo, classe 1;	
	37) Part.lla 662, ettari 1, are 30, ca 29 porz AA, pescheto, classe U; porz AB, pascolo,	
	classe 1; porz AC, agrumeto, classe 2;	
	38) Part.lla 663, are 68, ca 85 porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB, pasc., classe 1;	
	39) Part.lla 664, ettari 1, are 3, ca 64, porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB,	
	agrumeto, classe 2;	
	<u>Immobile C:</u> fabbricati che insistono che insistono tutte sui terreni in Comune	
		17
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	interamente di proprietà degli istanti debitori, ma solo per la quota di 6/9, in	
	comproprietà con altri soggetti non interessati dalla procedura così come lo sono	
	anche le particelle 229-230 , sempre del foglio 84 , le quali risultano appartenere agli	
	istanti debitori per i 12/15 e si segnala inoltre come detto che sulle particelle di	
	terreno identificate con i n. 20, 21, 23 e 24 e precisamente fg. 84 part.lle 200 – 201	
	– 227 - 228 vi è la presenza di una costituzione di vincolo (a favore del Comune di	
	Centuripe) e su una di queste particelle, precisamente la 228 , insite un laghetto	
	artificiale di circa 2.100,00 mq. che permette una buona irrigazione dell'intero	
	fondo.	
	Oltre a questo laghetto, lo scrivente ha rilevato inoltre la presenza di un vaso	
	ancora più grande, quasi adiacente a quello appena descritto, della superficie	
	complessiva di circa 5.300,00 mq. che insiste sulle part.lle 132 – 161 – 163 – 171 –	
	178 – 231 sempre del fg. 84 .	
	Per quanto concerne infine i due fabbricati si evidenzia che uno, precisamente	
	quello indicato con il n. 41 (fg. 86 part.lla 948) di 7 mq., è adibito a copertura di un	
	pozzo, il quale non risulta essere regolarizzato ma si potrebbe comunque fare ai fini	
	del T.U. 1775 del 1933 ex art. 93 al costo di 1.000,00 € , mentre il secondo	
	fabbricato, della superficie di 49 mq., risulta essere adibito al deposito dei mezzi	
	agricoli.	
	L'intero fondo quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello discreto e in	
	media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Quesito R: <i>“determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal</i>	
	<i>fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del</i>	
	<i>valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli</i>	
		19
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<i>adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di</i>	
	<i>mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e</i>	
	<i>precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione</i>	
	<i>urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli</i>	
	<i>oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le</i>	
	<i>eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)";</i>	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia	
	del Territorio di Enna e Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio	
	Mercati Immobiliari sui valori agricoli medi) ed analizzati i prezzi medi per zona,	
	nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland sia Ennese che	
	Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi	
	del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia e delle caratteristiche di questo	
	specifico immobile oggetto di stima, e delle particolarità dello stesso, ritiene di	
	procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazioni di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
		20
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ampiamente esposto al *quesito q*;

Immobile A: particelle di terreno che insistono tutte sul foglio di mappa 84 del

Comune di Centuripe e precisamente:

1) Part.lla **18**, area fab. dm., mq. 290;

2) Part.lla **44**, ettari 1, are 11, ca 30, agrumeto, classe 2;

3) Part.lla **47**, fabb. diruto, mq. 100;

4) Part.lla **131**, are 25, ca 80;

5) Part.lla **132**, are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;

6) Part.lla **158**, are 9, ca 20 porz AA agrumeto, classe 2, porz AB, semin irrig., classe 2

7) Part.lla **159**, are 30, ca 00 porz AA, uliveto, classe U, porz AB, agrumeto, classe 2;

8) Part.lla **161**, are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;

9) Part.lla **163**, are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;

10) Part.lla **170**, are 22, ca 00, agrumeto, classe 2;

11) Part.lla **171**, are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;

12) Part.lla **173**, are 4, ca 50, agrumeto, classe 2;

13) Part.lla **174**, are 12, ca 00 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;

14) Part.lla **178**, are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;

15) Part.lla **180**, are 11, ca 70 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;

16) Part.lla **181**, are 5, ca 00, agrumeto, classe 2;

17) Part.lla **182**, are 4, ca 20, agrumeto, classe 2;

18) Part.lla **185**, are 3, ca 70, agrumeto, classe 2;

19) Part.lla **186**, are 8, ca 00 porz AA, uliveto classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;

20) Part.lla **200**, are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;

21) Part.lla **201**, are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;

	22) Part.lla 212, ettari 2, are 49, ca 12, porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2; porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB, pascolo, classe 1;	
	23) Part.lla 227, ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	24) Part.lla 228, are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U (derivante dall'originaria particella 160);	
	26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);	
	27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
	28) Part.lla 232, are 11, ca 96, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un valore di mercato pari a € 2,30 al metro quadrato di superficie e precisamente lo scrivente effettuerà una valutazione singola delle particelle in comproprietà con altri soggetti e di quelle dove insiste il vincolo di asservimento e della singola particella dove insiste sia l'invaso che il laghetto più piccolo:	
	1) Part.lla 18, area fab. dm., mq. 290;	
	A questa particella si assegna, date le caratteristiche particolari, un valore di € 900,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 600,00 ;	
	3) Part.lla 47, fabb. diruto, mq. 100;	
	A questa particella si assegna, date le caratteristiche particolari, un valore di €	
	22	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	300,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 200,00;	
	25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U	
	(derivante dall'originaria particella 160);	
	26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);	
	A queste particelle si assegna, date le caratteristiche particolari, un valore di € 2,30	
	mq. * 1.500 mq. = € 3.450 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è	
	pari a € 2.760,00;	
	20) Part.lla 200, are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;	
	21) Part.lla 201, are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;	
	23) Part.lla 227, ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella 219, a	
	sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	A queste particelle si assegna, date le caratteristiche particolari, un valore di € 2,30	
	mq. * 24.171 mq. = € 55.594,00 in questo caso, tenuto in conto del vincolo che	
	insiste su queste particelle, vengono deprezzate del 50% per cui il valore di queste	
	tre particelle è pari a € 27.796,65;	
	24) Part.lla 228, are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua volta	
	derivante dall'originaria particella 198);	
	Su questa specifica particella insiste un laghetto di circa 2.100,00 mq. fatto	
	all'incirca intorno agli anni 80, e di cui lo scrivente non ha rinvenuto nessuna	
	autorizzazione urbanistica, ma solo una <u>costituzione di vincolo</u> (a favore del	
	Comune di Centuripe) per cui lo scrivente dopo un'analisi di mercato assegna un	
	valore di mercato pari a € 280.000,00 che va decurtato del 75% tenuto conto della	
	vetustà del laghetto, per cui si ha un valore di € 70.000,00 a cui va sottratto un	
	ulteriore 50% per il vincolo per cui il valore di questa sola particella è stato	
		23
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

		determinato in € 35.000,00.	
		5) Part.lla 132, are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;	
		8) Part.lla 161, are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;	
		9) Part.lla 163, are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;	
		11) Part.lla 171, are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;	
		14) Part.lla 178, are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;	
		27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe	
		U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
		Su queste specifiche particelle e precisamente 132 – 161 – 163 – 171 – 178 – 231	
		insiste un ulteriore invaso di circa 5.300,00 mq. fatto all'incirca anch'esso intorno	
		agli anni 80, e di cui lo scrivente non ha rinvenuto nessuna autorizzazione	
		urbanistica, per cui lo scrivente dopo un'analisi di mercato assegna un valore di	
		mercato pari a € 700.000,00 che va decurtato del 75% tenuto conto della vetustà del	
		laghetto, per cui si ha un valore di € 175.000,00 a cui vanno sottratti circa €	
		50.000,00, che rappresentano le spese totali complessive da sostenere per	
		permettere all'invaso di essere pienamente autorizzato, per cui si ha un valore al	
		netto delle spese di € 125.000,00.	
		Tutte le altre particelle del foglio 84 della superficie complessiva di mq. 50.848	
		vengono stimate, come detto, a 2,30 €/mq. per cui si ha un valore di € 116.950,40.	
		Immobile B: particelle di terreno che insistono tutte sul foglio di mappa 86 del	
		Comune di Centuripe e precisamente:	
		29) Part.lla 149, ettari 1, are 83, ca 60 porz AA, pescheto, classe U; porz AB, frutteto, classe	
		U; porz AC, pascolo, classe 1;	
		30) Part.lla 150, are 38, ca 10 porz AA, semin. irrig., classe 1; porz AB, uliveto, classe U;	
			24
		Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	porz AC, frutteto, classe U;	
	31) Part.lla 335, are 94, ca 3, frutt irrig, classe U;	
	32) Part.lla 336, are 85, ca 67, porz AA, uliveto, classe U porz AB, agrumeto, classe 2;	
	33) Part.lla 405, ettari 1, are 57, ca 15 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, vigneto, classe 1;	
	34) Part.lla 659, are 19, ca 70 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, pascolo, classe 1;	
	35) Part.lla 660, are 22, ca 70 porz AA, uliveto, classe U; porz AB, agrumeto, classe 2; porz AC, pascolo, classe 1;	
	36) Part.lla 661, are 63, ca 28, porz AA, agrum., classe 2; porz AB, pascolo, classe 1;	
	37) Part.lla 662, ettari 1, are 30, ca 29 porz AA, pescheto, classe U; porz AB, pascolo, classe 1; porz AC, agrumeto, classe 2;	
	38) Part.lla 663, are 68, ca 85 porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB, pasc., classe 1;	
	39) Part.lla 664, ettari 1, are 3, ca 64, porz AA, frutt. irrig., classe U; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	Tutte le particelle del foglio 86 della superficie complessiva di mq. 96.701 vengono stimate, come detto, a € 2,30 per cui si ha un valore di € 222.412,30 .	
	Immobile C: fabbricati che insistono che insistono tutte sui terreni in Comune di Centuripe e precisamente:	
	40) foglio 84, particella 220, cat. C/2, classe 3, mq 49, superficie catastale totale 55,00, C.da lazzo Vecchio n. SN, piano T (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante! dall'originaria particella 198 entrambe del C.T.);	
	41) foglio 86, particella 948, cat. C/2, classe 1, mq 7, superficie catastale totale 12,00, C.da lazzo Vecchio n. SN, piano T (derivante dalla particella 707 del C.T.);	
	La superficie complessiva dei due fabbricati è pari a 56 mq. che lo scrivente valuta	
	25	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	in complessivi 20.000,00 € .	
	Ricapitolando i valori qui di seguito:	
	1) Part.lla 18 , area fab. dm., mq. 290;	
	Valore di € 900,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a €	
	600,00;	
	3) Part.lla 47 , fabb. diruto, mq. 100;	
	Valore di € 300,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a €	
	200,00;	
	25) Part.lla 229 , are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U	
	(derivante dall'originaria particella 160);	
	26) Part.lla 230 , are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);	
	Valore di € 3.450 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a €	
	2.760,00;	
	20) Part.lla 200 , are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;	
	21) Part.lla 201 , are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;	
	23) Part.lla 227 , ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella 219, a	
	sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	Valore di € 27.796,65;	
	24) Part.lla 228 , are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua volta	
	derivante dall'originaria particella 198);	
	Valore di € 35.000,00.	
	5) Part.lla 132 , are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;	
	8) Part.lla 161 , are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;	
	9) Part.lla 163 , are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;	
		26
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	11) Part.lla 171, are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	14) Part.lla 178, are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;	
	27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
	Valore di € 125.000,00.	
	Per tutte le altre particelle del foglio 84 si ha un valore di € 116.950,40.	
	Per tutte le particelle del foglio 86 si ha un valore di € 222.412,30.	
	Per i fabbricati si ha un valore di 20.000,00 €.	
	Quesito S: <u>“tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza</u>	
	<u>di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura</u>	
	<u>tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;</u>	
	Tenendo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di	
	garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari	
	al 20 % si ha:	
	1) Part.lla 18, area fab. dm., mq. 290;	
	Valore di € 900,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a €	
	600,00;	
	3) Part.lla 47, fabb. diruto, mq. 100;	
	Valore di € 300,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a €	
	200,00;	
	Per le due particelle contrassegnate con i n. 1 - 3 lo scrivente non ritiene di dover	
	procedere alla riduzione.	
	25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U	
	(derivante dall'originaria particella 160);	
		27
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);	
	Valore di € 3.450 * 0,80 = € 2.760,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti	
	debitori è pari a € 2.760,00 * 0,80 = € 2.208,00;	
	20) Part.lla 200, are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;	
	21) Part.lla 201, are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;	
	23) Part.lla 227, ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella 219, a	
	sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
	Valore di € 27.796,65 * 0,80 = € 22.237,32;	
	24) Part.lla 228, are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua volta	
	derivante dall'originaria particella 198);	
	Valore di € 35.000,00 * 0,80 = € 28.000,00.	
	5) Part.lla 132, are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;	
	8) Part.lla 161, are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;	
	9) Part.lla 163, are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	11) Part.lla 171, are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	14) Part.lla 178, are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;	
	27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
	Valore di € 125.000,00* 0,80 = € 100.000,00.	
	Per tutte le altre particelle del foglio 84 si ha un valore di € 116.950,40 * 0,80 = €	
	93.560,32.	
	Per tutte le particelle del foglio 86 si ha un valore di € 222.412,30 * 0,80 = €	
	177.929,84.	
	Per i fabbricati si ha un valore di € 20.000,00 * 0,80 = € 16.000,00.	
		28
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Ricapitolando i valori qui di seguito in cui si è tenuto conto della riduzione:

1) Part.lla 18, area fab. dm., mq. 290;

Valore di € 900,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 600,00;

3) Part.lla 47, fabb. diruto, mq. 100;

Valore di € 300,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 200,00;

25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U (derivante dall'originaria particella 160);

26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);

Valore di € 2.760,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 2.760,00 * 0,80 = € 2.208,00;

20) Part.lla 200, are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;

21) Part.lla 201, are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;

23) Part.lla 227, ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante dall'originaria particella 198);

Valore di € 22.237,32;

24) Part.lla 228, are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua volta derivante dall'originaria particella 198);

Valore di € 28.000,00.

5) Part.lla 132, are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;

8) Part.lla 161, are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;

9) Part.lla 163, are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;

11) Part.lla 171, are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;

	14) Part.lla 178, are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;	
	27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
	Valore di € 100.000,00.	
	Per tutte le altre particelle del foglio 84 si ha un valore di € 93.560,32.	
	Per tutte le particelle del foglio 86 si ha un valore di € 177.929,84.	
	Per i fabbricati si ha un valore di 16.000,00 €.	
	Quesito T: <i>“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</i>	
	<i>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</i>	
	<i>vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</i>	
	<i>del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;</i>	
	Lo scrivente propone la vendita in due lotti così come di seguito specificato in	
	quanto l’immobile n.3 è fuori dal fondo e può essere venduto separatamente:	
	<u>Lotto 1:</u>	
	3) Part.lla 47, fabb. diruto, mq. 100;	
	Il valore del lotto 1 è pari € 300,00.	
	<u>Lotto 2:</u>	
	Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima a parte il sopracitato	
	lotto 1.	
	Il valore complessivo del Lotto 2 viene così determinato:	
	1) Part.lla 18, area fab. dm., mq. 290;	
	<u>Valore di € 900,00</u>	
	25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U	
	(derivante dall'originaria particella 160);	
		30
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);	
		<u>Valore di € 2.208,00</u>
	20) Part.lla 200, are 87, ca 83 porz A, agrum., classe 2 porz AB, frutt.irrig., classe U;	
	21) Part.lla 201, are 28, ca 00, agrumeto, classe 2;	
	23) Part.lla 227, ettari 1, are 25, ca 88, agrumeto, classe 2, (derivante dalla particella 219, a	
	sua volta derivante dall'originaria particella 198);	
		<u>Valore di € 22.237,32</u>
	24) Part.lla 228, are 59, ca 56, agrumeto, classe 2 (derivante dalla particella 219, a sua volta	
	derivante dall'originaria particella 198);	
		<u>Valore di € 28.000,00</u>
	5) Part.lla 132, are 14, ca 5, agrumeto, classe 2;	
	8) Part.lla 161, are 32, ca 40 porz AA, vigneto, classe 1, porz AB, agrumeto, classe 2;	
	9) Part.lla 163, are 22, ca 40 porz AA, vigneto, classe 2; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	11) Part.lla 171, are 8, ca 80 porz AA, vigneto, classe 1; porz AB, agrumeto, classe 2;	
	14) Part.lla 178, are 15, ca 50 porz AA, vigneto, classe 1 porz AB, agrumeto, classe 2;	
	27) Part.lla 231, are 17, ca 24porz AA, semin. irrig., classe I; porz AB, uliveto, classe	
	U; porz AC, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 179);	
		<u>Valore di € 100.000,00</u>
	Per tutte le altre particelle del foglio 84 si ha un	<u>Valore di € 93.560,32</u>
	Per tutte le particelle del foglio 86 si ha un	<u>Valore di € 177.929,84</u>
	Per i fabbricati si ha un	<u>Valore di € 16.000,00</u>
	Valore complessivo del lotto 2 risulta essere pari a: € 900,00 + € 2.208,00+ €	
	<u>22.237,32 + € 28.000,00 + € 100.000,00 + € 93.560,32 + € 177.929,84 + €</u>	
	<u>16.000,00 = 440.835,48 €.</u>	
		31
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Quesito 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”;

La documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto della procedura di liquidazione patrimoniale viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite sia le planimetrie che le visure catastali di tutti gli immobili.

Quesito 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”;

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima, appartengono per intero agli istanti debitori interessati dalla procedura a parte le particelle già descritte ed elencate in precedenza e precisamente:

Lotto 1:

3) Part.lla 47, fabb. diruto, mq. 100;

Valore di € 300,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 200,00 mentre la quota appartenenti agli altri proprietari è pari € 100,00;

Lotto 2:

Valore complessivo del lotto 2 risulta essere pari a **440.835,48 €** da cui vanno sottratti i **10.000,00 €** che servono per la regolarizzazione dei due fabbricati per cui il valore con cui porre in vendita è pari a **430.835,48 €** da cui inoltre

	vanno separate le quote appresso indicate:	
	1) Part.lla 18, area fab. dm., mq. 290;	
	Valore di € 900,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a €	
	600,00 mentre la quota appartenenti agli altri proprietari è pari a € 300,00;	
	25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U	
	(derivante dall'originaria particella 160);	
	26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);	
	Valore di € 3.450 * 0,80 = € 2.760,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti	
	debitori è pari a € 2.760,00 * 0,80 = € 2.208,00 mentre la quota appartenenti agli	
	altri proprietari è pari a € 552,00;	
	Tutte le particelle in comproprietà con altri soggetti non risultano	
	comodamente divisibili.	
	<u>Quesito W: “nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito</u>	
	<u>predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei</u>	
	<u>comproprietari.</u>	
	<u>A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare</u>	
	<u>ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato</u>	
	<u>da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo</u>	
	<u>che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo</u>	
	<u>conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%</u>	
	<u>del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,</u>	
	<u>ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto</u>	
	<u>meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto</u>	
	<u>del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento</u>	
		33
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente";

I lotti individuati sono due e precisamente:

Lotto 1:

3) Part.lla 47, fabb. diruto, mq. 100;

Valore di € 300,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 200,00 mentre la quota appartenenti agli altri proprietari è pari € 100,00;

Lotto 2:

1) Part.lla 18, area fab. dm., mq. 290;

Valore di € 900,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 600,00 mentre la quota appartenenti agli altri proprietari è pari a € 300,00;

25) Part.lla 229, are 12, ca 6, porz. AA agrumeto, classe 2, porz AB frutt. irrig. classe U (derivante dall'originaria particella 160);

26) Part.lla 230, are 2, ca 94, agrumeto, classe 2 (derivante dall'originaria particella 160);

Valore di € 3.450 * 0,80 = € 2.760,00 per cui la quota di appartenenza degli istanti debitori è pari a € 2.760,00 * 0,80 = € 2.208,00 mentre la quota appartenenti agli altri proprietari è pari a € 552,00;

5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; planimetrie appositamente redatte; copie elaborati architettonici allegate alle concessioni; elaborato fotografico.

Catania, 26/01/2023

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio