

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 36/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Nunzio Noto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 5: terreno in Catenanuova – contrada Coda di Volpe



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene immobile, denominato nella presente relazione come lotto n. 5 - corpo "L", è un appezzamento di terreno agricolo ubicato a Catenanuova (EN) in contrada Coda di Volpe sotto l'autostrada A19.

Tale terreno ha una superficie catastale complessiva di are novantatré e centiare novanta (9.390 mq).

Catastalmente il corpo "L" è identificato in catasto terreni, al **foglio n. 9** del Comune di Catenanuova, dai seguenti dati:

- **particella 23**, in qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 4.850, reddito dominicale € 25,05 e reddito agrario € 6,26;
- **particella 192**, in qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 3.500, reddito dominicale € 18,08 e reddito agrario € 4,52;
- **particella 95**, in qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1.040, reddito dominicale € 5,37 e reddito agrario € 1,34.

Coerenze: L'appezzamento di terreno in oggetto confina ad ovest con il terreno-particella 40, a nord con il terreno-particelle 22 e 52, a est con il terreno-particelle 186 e 187 e a sud con il Vallone della Rosa (ramificazione del Fiume Dittaino).

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di una zona extraurbana a vocazione agricola ubicata a sud-est rispetto al centro abitato di Catenanuova.

Tale zona è costituita prevalentemente da fondi in cui si coltivano agrumi (agrumeti) ed è caratterizzato, in modo frammentario e puntiforme, da piccole costruzioni rurali utilizzate prevalentemente come depositi.

I collegamenti stradali sono costituiti prevalentemente da piste trattorabili che si raccordano ad una strada interpoderale a sua volta collegata con la strada statale SS192 o la via Pantorno.

La zona, così come accade in genere in tutte le aree agricole, è carente di servizi e attrezzature, ma presenta comunque un buon contesto paesaggistico-naturale, tenuto conto anche della presenza nelle immediate vicinanze del Vallone della Rosa e del Fiume Dittaino (ormai prosciugato) e nonostante l'area sia attraversata dall'autostrada A19 (Catania-Palermo).



foto aerea della zona in cui ricade il terreno pignorato con in evidenza i confini

2.2 DESCRIZIONE DEL FONDO

Trattasi di un terreno agricolo di forma regolare e giacitura pianeggiante. Tale fondo è intercluso. L'accesso avviene attraverso delle piste trattorabili che si formano in corrispondenza dei confini con altri appezzamenti di terreno. Il terreno in oggetto è ubicato a circa 2 km dall'agglomerato urbano di Catenanuova ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate geografiche: Lat.= 37.5538320074793, Long.= 14.7027218341827. In atto il fondo è ben governato per l'uso a cui è destinato (seminativo).

3. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale la conduzione del fondo è gestita dalla proprietaria (debitrice esecutata).

4. PROVENIENZA

L'immobile, denominato corpo "L", è per intero di proprietà della sig.ra ... omissis ... (debitrice esecutata). Tale bene è pervenuto alla proprietaria nel seguente modo:

- la particella 23 in forza dell'atto di compravendita stipulato il 28/01/2009 dal Notaio Adriana Fiorito e trascritto a Enna il 02/03/2009 ai nn. 2351/1901;
- le particelle 95 e 192 in forza dell'atto di compravendita stipulato il 29/12/2007 dal Notaio Adriana Fiorito e trascritto a Enna il 29/01/2008 ai nn. 1102/919.

Maggiori informazioni si possono desumere direttamente dalla certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo di causa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate si evince che l'unico vincolo esistente sull'immobile in esame (corpo "L") è il **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Enna, in data **25/09/2023**, ai nn. **7081/6321**, a favore di Meridionale Cementi srl contro la debitrice esecutata, derivante da atto giudiziario, di repertorio n. 548/2023, emesso il 12/06/2023 e notificato il 23/06/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fondo in esame ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Catenanuova, in zona E sottozona E2 (aree agricole per la tutela ambientale). È così classificato il territorio extraurbano a destinazione agricola sottoposto a vincoli di tutela.

In tale zona sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 nr. 42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Per maggiori informazioni è possibile consultare il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.

7. CONSISTENZA

Per determinare la consistenza commerciale del terreno in esame si fa riferimento alla superficie catastale così come indicata nella visura catastale.

Tale valore, sommando la superficie catastale delle tre particelle (23, 192 e 95) che costituiscono il fondo (corpo "L"), è pari a 9.390 mq.

8. STIMA DEL VALORE DI VENDITA

Per esprimere il giudizio di stima sul fondo, denominato "corpo L", si è adottato il metodo del confronto di mercato, il quale consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Le caratteristiche considerate sono: fertilità, giacitura, accesso, forma, ampiezza e ubicazione.

Dalle indagini di mercato eseguite (Listino DEI, agenzie immobiliari, tecnici del settore, etc.) e dalle condizioni dell'immobile rilevate, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore di mercato unitario, da assumere, nel caso in esame, è di 20.000 €/ha (ettari), da cui ne consegue che il valore complessivo è pari a:

$$V_m = P \times S = 20.000 \text{ €/ha} \times 0,9390 \text{ ha} = \text{€ } 18.780,00$$

9. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 5 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- 1) il certificato di destinazione urbanistica;
- 2) la copia privacy dell'elaborato di stima.

Con ossequio.

Enna, lì 31 gennaio 2026

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso