Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 300/2019 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima integrativa Lotto n. 1

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

Terreno agrario in Giarre al N.C.T. fogl. 53 part. 143

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

PREMESSE 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO 5

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI. 6

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE. 6

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE. 6

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAV. SUL BENE..... 7

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGG. DI ESECUZIONE. 7

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA. 8

9. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI. 8

10. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA. 9

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. 10

11. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI 10

12. CONCLUSIONI. 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con provvedimento del 13/02/2023 recapitato con pec del 17/11/2021, **è stato richiamato sotto il vincolo del precedente giuramento,** per eseguire la stima dei 5/6 della piena proprietà del tratto di terreno in Giarre, in catasto al foglio 53, particella 143.

Al precedente mandato, lo scrivente è stato dato l'onere di rispondere ai seguenti quesiti:

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

*b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), 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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

f) accerti ***se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,*** *indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (trascrizioni, iscrizioni) 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;*

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

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

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. ***40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 connessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

l) elenchi ed ***individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio*** *la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile interna, la superficie netta,il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

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

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

q) nel caso in cui siano presenti ***più beni pignorati in quota*** *il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

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

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 60 dal ricevimento della comunicazione di richiamo (17/10/2023) per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 01/12/2023, alla presenza del sig. [redacted] coniuge del debitore esecutato, e del custode nominato avv. Claudia Cassella così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. 2), redigendo la planimetria dell'unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 6) ed il titolo di proprietà (all. 7).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, riguarda:

… *"ogni pari diritto pari a 5/6 spettante alla* [redacted] *sulla Sezione di Terreno riportato nel N.C.T. del Comune di Giarre al foglio 53: particella 143 confinante da tutti i lati con la, particella 146, che a sua volta confina a sud con il fabbricato stessa ditta (foglio 53 particella 147 sub 1-2-3-4 ed area urbana"*...

Per quanto riguarda la conformità dei dati lo scrivente attesta che, in sede di sopralluogo, è stato accertato che il terreno censito al N.C.T. del Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

Giarre, Foglio 53 particella 143 confina a nord con corso d'acqua denominato "Torrente Delle Cave", a sud in parte con terreno di proprietà del debitore esecutato (particella 146) ed in parte con terreno altra ditta (particelle 74 e 763), ad est in parte con corso d'acqua denominato "Torrente Delle Cave" ed in parte con terreno altra ditta (particella 161) e ad ovest in parte con corso d'acqua denominato "Torrente Delle Cave" ed in parte con terreno altra ditta (particella 141).

Si precisa che nel titolo di provenienza (atto di donazione del 18/01/1989 all. 7) la quota trasferita è *…"gli undici dodicesimi indivisi"…*

Inoltre l'unico accesso all'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione (N.C.T. fog. 53 part. 143) avviene solo dal terreno individuato al N.C.T. fog. 53 part. 146, in quanto sui luoghi il confine tra le due particelle 146 e 143 non è identificato per assenza di muri di recinzioni.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti, precisando che dal titolo di provenienza la quota in capo al debitore esecutato sarebbe 11/12 anziché 5/6 riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e visura catastale.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

La quota della sezione di terreno oggetto di esecuzione, censito al N.C.T. al foglio 53 part. 143 è pervenuta al debitore esecutato per atto di donazione del 18/01/1989 rep. n. 87050 ai rogiti del notaio Filippo Patti (all. 7).

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente, emerge che la quota di 11/12 indivisi, del terreno censito al N.C.T. del comune di Giarre al foglio 53 part. 143 è pervenuta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

al debitore esecutato per atto di donazione 18/01/1989 rep. n. 87050 ai rogiti del notaio Filippo Patti, trascritto in data 26/01/1989 ai nn. 3652/3058 da potere dei coniugi [redacted]

Ai Coniugi [redacted] le quote indivise del tratto di terreno in oggetto sono pervenute per atto di compravendita del 12/03/1966 ai rogiti del notaio Raffaello Grassi, trascritto in data 7/04/1966 ai nn. 13562/11362 da potere di [redacted]

L'atto di donazione sopracitato è anteriore al ventennio e si allega alla relazione di stima (all. 7).

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrata della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che sull'unità oggetto di esecuzione gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione del 28/12/2022 - Registro Particolare n. 45939, Registro Generale n. 59822, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 11014 del 15/11/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore della sig.ra [redacted] contro il debitore esecutato sulla quota di proprietà di 5/6 del terreno censito al N.C.T. del comune di Giarre al fogl. 53 part. 143.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

L'unità oggetto di esecuzione riguarda il terreno censito al N.C.T. del comune di Giarre al foglio 53, particella 143, Qualità "agrumeto", Classe "2", Sup. 6 are 84 ca, Deduz. B;B1, Redd. Dom. € 21,83 – Redd. Agr. € 11,30 di proprietà 5/6 al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

debitore esecutato.

Lo scrivente precisa che la quota di proprietà in capo al debitore esecutato riportata nella visura catastale (5/6) non coincide con la quota riportata nell'atto di donazione (11/12) pertanto si consiglia prima della vendita di eseguire un allineamento delle quote di proprietà nella visura catastale con quanto riportato nel titolo di provenienza.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. Area III (Servizio Territorio, Urbanistica ed Edilizia) del Comune di Giarre (all. n. 6), riporta quanto segue: …"

- ***La particella 143 del foglio 53,*** *ricade in zona territoriale omogenea "PU" – Parco Urbano normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

Secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

- ***La particella 143 del foglio 53,*** *ricade in parte in zona a Rischio Idraulico "R 2 – medio" e classificato come "Sito d'attenzione" dal punto di vista della pericolosità idraulica ove vige l'art. 15 delle Norme Tecniche Di Attuazione P.A.I. approvate con D.P.R.S. n. 9 del 06/05/2021 (G.U.R.S. N. 22 DEL 21/05/2021-S.O. n. 2).*
- ***La particella 143 del foglio 53,*** *ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Leg.vo 22/01/2004 n. 42 art. 142 c.1 lett. c) ove vigono le prescrizioni del Piano Paesaggistico adottato dalla Regione Siciliana – Ass.to Beni culturali e Identità Siciliana con D.A. n. 62/GAB del 12/06/2019"…*

9. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

Dal sopralluogo eseguito e da quanto riferito in sede di sopralluogo l'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione è coltivato e manutentato dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

coniuge del debitore esecutato.

Si precisa che l'accesso al terreno in oggetto avviene esclusivamente attraverso le unità immobiliari in capo al debitore esecutato.

10. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'unità oggetto di esecuzione riguarda un piccolo appezzamento di terreno intercluso, sito in Giarre via Della Regione n. 27 censito al N.C.T. del comune di Giarre al foglio 53 particella 143.

L'accesso al terreno in questione oggi avviene esclusivamente dal cortile interno dell'appartamento a piano terra descritto al paragrafo 10.1.1 (foto n. 2, 13), attraversando il lotto di terreno (particella 146) già descritti nella della relazione di stima depositata agli atti. Nel suo intero confina a nord con corso d'acqua denominato "Torrente Delle Cave", a sud in parte con terreno di proprietà del debitore esecutato (particella 146) ed in parte con terreno altra ditta (particelle 74 e 763), ad est in parte con corso d'acqua denominato "Torrente Delle Cave" ed in parte con terreno altra ditta (particella 161) e ad ovest in parte con corso d'acqua denominato "Torrente Delle Cave" ed in parte con terreno altra ditta (particella 141)

Parte del terreno non è coltivato, e sono presenti piante sparse di ulivi e piccoli alberi da frutto (foto n. 1, 2, 3 e 4).

L'intero lotto di terreno è perimetrato ad est e ad ovest con muretti in pietra con sovrastante rete metallica a nord co muretto in cemento armato con sovrastante rete metallica, a sud è comunicante con il con terreno censito al N.C.T. al fogl. 53 particella 146.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Lo scrivente procederà alla stima dell'unità immobiliari oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto).

Stima col metodo comparativo:

$Vm = S._{comm} \times V_{€/mq}$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Poiché trattasi di lotto di terreno, la superficie commerciale è quella risultante dai dati catastali.

$S._{comm} = S_{lotto} = 684$ mq

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{€/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona di terreni e considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche si conviene un valore

$V_{€/mq} = 10{,}00$ €/mq

In definitiva si ottiene

$V_{terreno\ circostante} = 684$ mq x 10,00 €/mq = **€ 6.840,00**

Poiché trattasi di lotto di terreno non verrà applicata la decurtazione per i vizi occulti cosi come previsto al punto "t" del mandato conferito.

Valore della quota di 5/6 (come da atto di pignoramento e nota di trascrizione).

$V_{vend.\ Terreno\ (5/6)}$ = € 6.840,00 x (5/6) = € 5.700,00 in c.t. **€ 6.000,00**

Valore della quota di 11/12 (come da titolo di provenienza).

$V_{vend.\ Terreno\ (11/12)}$ = € 6.840,00 x (11/12) = € 6.270,00 in c.t. **€ 6.000,00**

11. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

L'unità immobiliare sopra stimata poiché ha unico accesso dal terreno censito al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

N.C.T. del comune di Giarre al foglio 53 particella 146, si dovrà accorpare al lotto n. 1 che sarà così composto:

Lotto n. 1: Appartamento a civile abitazione a piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 1, con quota di ½ indiviso del terrazzo di copertura a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 3 la piena proprietà terreno agrario censito al N.C.T. al foglio 53 particelle 146 e la quota di 5/6 o (11/12) del terreno agrario censito al N.C.T. al foglio 53 particelle 143.

V vendita = € 58.000,00 + € 8.000,00 + € 6.000,00 = € 72.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

12. CONCLUSIONI.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

- **Identificazione del bene pignorato:** L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riguarda: … *"ogni pari diritto pari a 5/6 spettante alla* [redacted] *sulla Sezione di Terreno riportato nel N.C.T. del Comune di Giarre al foglio 53: particella 143 confinante da tutti i lati con la, particella 146, che a sua volta confina a sud con il fabbricato stessa ditta (foglio 53 particella 147 sub 1-2-3-4 ed area urbana"*...

  Si precisa che nel titolo di provenienza (atto di donazione del 18/01/1989 all. 7) la quota trasferita è *…"gli undici dodicesimi indivisi"…*

  Inoltre l'unico accesso all'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione (N.C.T. fog. 53 part. 143) avviene solo dal terreno individuato al N.C.T. fog. 53 part. 146, in quanto sui luoghi il confine tra le due particelle 146 e 143 non è identificato per assenza di muri di recinzioni.

- **Verifica dei dati riportati:** I dati corrispondono a quelli indicati negli atti della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

procedura esecutiva e il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.

- **Verifica della proprietà in capo al debitore:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, l'unità oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato per atto di donazione del 18/01/1989 rep. n. 87050 ai rogiti del notaio Filippo Patti.
- **Accertamento sull'esatta provenienza del beni:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene:** Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'unità immobiliare sono riportate al superiore paragrafo 5
- **Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione
- **Verifica sulla conformità urbanistica del bene oggetto di esecuzione:** Lo scrivente al superiore paragrafo 7, ha riportato la destinazione urbanistica del terreno in oggetto.
- **Verifica se i beni pignorati sono occupati dal debitore esecutato o da terzi:** Dal sopralluogo eseguito e da quanto dichiarato dal coniuge del debitore esecutato, il terreno in oggetto (particella 143), è coltivato e manutentato dal coniuge del debitore esecutato.
- **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore paragrafo 9 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita del bene oggetto di esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

- **<u>Determinazione del più probabile valore di mercato:</u>** Al superiore paragrafo 10 si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto non è stato decurtato l'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in quanto trattasi di terreno, ottenendo così il seguente valore di vendita:

  Valore della quota di 5/6 (come da Pignoramento e nota di trasrizione).

  $V_{vend.\ Terreno\ (5/6)}$ = € 6.840,00 x (5/6) = € 5.700,00 in c.t. **€ 6.000,00**

  Valore della quota di 11/12 (come da titolo di provenienza).

  $V_{vend.\ Terreno\ (11/12)}$ = € 6.840,00 x (11/12) = € 6.270,00 in c.t. **€ 6.000,00**

- **<u>Possibilità di vendita in più lotti:</u>** lo scrivente visto le condizioni a contorno e l'accessibilità alla sezione di terreno in oggetto suggerisce di accorpare il terreno in oggetto al lotto n. 1 già depositato in atti pertanto alla luce della stima eseguita si avrà:

  <u>Lotto n. 1:</u> Appartamento a civile abitazione a piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 1, con quota di ½ indiviso del terrazzo di copertura a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 53 part. 147 sub. 3 la piena proprietà terreno agrario censito al N.C.T. al foglio 53 particelle 146 e la quota di 5/6 o (11/12) del terreno agrario censito al N.C.T. al foglio 53 particelle 143.

  <u>V vendita = € 58.000,00 + € 8.000,00 + € 6.000,00 = € 72.000,00</u>

  Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7aac0839e519ed3eb4c3be1aac9a45be

Con la presente che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico;
4. Visura catastale, es estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Certificato di destinazione urbanistica;
7. Atto di donazione del 18/01/1989.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CICCIA ALFIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG C