

**ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI**

**CALTAGIRONE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 63/1986**, promossa dalla:

**CASSA RURALE PALICORUM**

CONTRO

**“DEBITORI ESECUTATI”**

**SUPPLEMENTO DI C.T.U.**

**OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA:**

*“QUANTO RIPORTATO NELL’ORDINANZA DEL 27/07/2006 DEL G.E. DOTT.*

*MARCELLO GENNARO, IN PARTICOLARE:*

- A) ATTUALIZZAZIONE DEI VALORI DI STIMA DERL COMPENDIO PIGNORATO (COSTITUITO IN LARGA PARTE DA FABBRICATI) ATTESO CHE LA RELAZIONE (DEL GEOMETRA PLATANIA) RISALE AL LONTANO 1990;*
- B) VERIFICA DELLE ATTUALI MODALITÀ DI UTILIZZO DEI BENI SITI IN PALAGONIA, VIA GARIBALDI N°143 (BENI CHE IL GEOMETRA PLATANIA, AUTORE DELLA RELAZIONE IN ATTI, HA RIFERITO ESSERE ALL’EPOCA UTILIZZATI QUALE CASERMA DEI CARABINIERI);*
- C) AL CALCOLO DELL’EVENTUALE SANATORIA DELLE COSTRUZIONI ERETTE ABUSIVAMENTE SUI TERRENI PIGNORATI.”*

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, viale Mario Milazzo n° 119, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata sopra, all'udienza dell'11-01-2007 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima degli immobili siti a Palagonia, e precisamente per come da mandato allegato al verbale di udienza dell'11-01-2007. Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici in occasione dei sopralluoghi del 26-01-2007, del 19-02-2007 e del 23/04/2007, acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dal debitore esecutato ed in parte richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici e studi notarili, può riferire con la seguente relazione.

---

## **RELAZIONE**

---

### **- PREMESSA -**

#### *CAPITOLO I*

Con riferimento all'incarico di cui in oggetto, lo scrivente sulla scorta della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione, sulla scorta della precedente c.t.u. dell'11/12/1990, redatta dal geometra Tommaso Platania nonché a seguito di ricerche presso i Pubblici Uffici, ha proceduto all'aggiornamento della predetta c.t.u. verificando gli aspetti tecnico – amministrativi – catastali relativi alla situazione odierna, infine si è proceduto alla revisione della stima del compendio pignorato, mediate la formazione di lotti autonomi, con riferimento ai prezzi di mercato vigenti. Si fa presente che, la c.t.u. del geometra Platania Tommaso, nella quale

sono stati ben sintetizzati i beni immobili da trattare nella presente procedura di esecuzione immobiliare, a parere dello scrivente, risulta molto completa è dettagliata nei suoi contenuti, a tale scopo il lavoro dello scrivente è da considerarsi complementare ed in aggiornamento alla c.t.u. redatta dal geometra Platania, pertanto alla luce della vigente procedura che fissa dei criteri ben precisi per lo svolgimento delle consulenze tecniche d'Ufficio nelle procedure di esecuzione e fallimento, lo scrivente riporterà nella presente consulenza alcuni concetti descrittivi, (anche se in modo sintetico) già riportati nella c.t.u. del geometra Platania, ciò allo scopo di ottenere una consulenza che risponda alle vigenti procedure e che sia valida e completa in tutti i suoi aspetti per le pubblicazioni di vendita nei siti Internet specializzati.

Considerato il rilevante numero di immobili e la complessità relativa alla loro individuazione, per evitare confusioni, di seguito si elencano gli immobili oggetto della presente c.t.u. con lo stesso ordine di cui alla c.t.u. redatta dal geometra Platania.

#### **RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

##### **A) - PROPRIETÀ DEL “DEBITORE ESECUTATO N°1”:**

###### IMMOBILE N°1

*Non oggetto di stima per i motivi spiegati nella c.t.u. del geometra Platania allegata al fascicolo dell'esecuzione (da tempo non più facente parte del patrimonio del debitore esecutato n°1).*

IMMOBILE N°2

96/720 dell'appezzamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefauci di complessivi are 1.84 censito al N.C.T. al foglio 20 particella 316.

*In questo piccolo appezzamento di terreno vi è ubicato un pozzo d'acqua per scopi irrigui ad uso comune con altre ditte (pozzo Tamburaro).*

IMMOBILI N°3-4

Edificio sito a Palagonia in via Giuseppe Garibaldi n°143 composto da quattro unità immobiliari urbane censite al N.C.E.U. al foglio 22 particelle 526 sub 9, 526 sub 10, 526 sub 11 e 527.

IMMOBILE N°5

1/3 dell'appezzamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefontane di complessivi ettari 0.98.72 censito al N.C.T. al foglio 20 particelle intere 69, 86, 87, 88, 89, 90, 317, nonché 1/3 dei 36/720 del pozzo ricadente nella particella 316 del foglio 20, di cui all'immobile n°2 .

IMMOBILE N°6

*Non oggetto di stima per i motivi spiegati nella c.t.u. del geometra Platania allegata al fascicolo dell'esecuzione (non è mai stato di proprietà del debitore esecutato n°1).*

IMMOBILE N°7

Appezamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Vanchella di complessivi ettari 0.42.16 censito al N.C.T. al foglio 17 particelle 331, 559, 600 e 42.

**B) - PROPRIETÀ DELLA “DEBITRICE ESECUTATA N°2”:**

IMMOBILE N°8

Appezamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefontane di complessivi are 8.73 censito al N.C.T. al foglio 20 particella 397 (ex 151/b). *Trattasi di un piccolo relitto stradale, essendo adiacente all'immobile n°10, sarà valutato insieme ad esso in unico corpo.*

IMMOBILE N°9

Appezamento di terreno con fabbricati rurali, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefontane di complessivi ettari 5.13.47, diviso in stacchi di terreno non contigui, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 185, 204, 192, 96, 289, 98, 292 e 161.

IMMOBILE N°10

Appezamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefontane di complessivi ettari 3.78.12, diviso in stacchi di terreno non contigui, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 394, 395, 396, 152, 399, 401, 288, 157, 95, 294 e 97. A questo appezzamento va aggiunto il piccolo stacco di

terreno di cui all'immobile n°8 di are 8.73, per cui complessivamente si hanno ettari 3.86.85, oltre i diritti in quota sui fabbricati rurali identificati con particelle 151 e 156 con le relative corti, con servitù attive e passive di passaggio e diritti d'acqua per come si specificherà meglio nel seguito della presente c.t.u..

Per una più completa redazione della presente consulenza di stima, si indicheranno tutti i dati completi, di ognuno degli immobili di cui sopra, relativi alla provenienza, alla situazione catastale, alla situazione urbanistica ecc..

**- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -**  
*CAPITOLO 2*

Dallo studio della certificazione ipocatastale, nonché sulla scorta della c.t.u. redatta dal geometra Platania, per completezza della presente relazione, si riportano sinteticamente le provenienze degli immobili oggetto di stima.

Considerata la complessità dell'argomento, si rimanda a tutti i titoli di provenienza allegati alla presente, molti dei quali sono stati ricercati dallo scrivente presso i pubblici Uffici.

IMMOBILE N°2

96/720 dell'appezzamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefauci di complessivi are 1.84 censito al N.C.T. al foglio 20 part. 316.

Questo piccolo appezzamento di terreno, nel quale vi è ubicato un pozzo

per scopi irrigui in comproprietà con altre ditte (pozzo Tamburaro), pervenne al “debitore esecutato n°1”, in piena proprietà in ragione di 96/720, giusto atto di compravendita notaio Ponte Ercole di Catania, del 30/04/1970, rep.31537, reg. al n°5040, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 28/11/1970 ai n.ri 36719/29979, da potere di Profeta Rita e Profeta Teresa (vedi doc.1 allegato).

#### IMMOBILE N°3-4

Edificio sito a Palagonia in via Giuseppe Garibaldi n°143 composto da quattro unità immobiliari urbane censite al N.C.E.U. al foglio 22 particelle 526 sub 9, 526 sub 10, 526 sub 11 e 527.

Questo immobile costituito da quattro unità immobiliari pervenne al “debitore esecutato n°1”, in donazione dalla madre  in ragione di 1/3 dell'intero in nuda proprietà e per 2/3 dell'intero in piena proprietà, giusto atto notaio Ponte Ercole del 27/11/1967 n°19209 reg. a Catania il 07/12/1965 al n°12461 (vedi doc.2).

Per l'avvenuta morte della madre usufruttuaria, si è riunito l'usufrutto di 1/3 della proprietà (vedi doc.3), giusta denuncia di ricongiungimento di usufrutto del 17/03/1980, presentata all'Ufficio Registro di Catania, pertanto il debitore esecutato n°1 è pieno proprietario dell'intera consistenza.

#### IMMOBILE N°5

1/3 indiviso dell'appezzamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in

c/da Trefontane di complessivi ettari 0.98.72 censito al N.C.T. al foglio 20 particelle intere 69, 86, 87, 88, 89, 90, 317, nonché 1/3 dei 36/720 del pozzo ricadente nella particella 316 del foglio 20, di cui all'immobile n°2 (pozzo Tamburaro) .

Questo appezzamento di terreno pervenne al “debitore esecutato n°1”, in piena proprietà in ragione di 1/3 indiviso, giusta denuncia di successione in morte del padre, den. n°71 vol. 444 presentata presso l'Ufficio Registro di Catagirone in data maggio 1981 e trascritta alla CC.RR.II. di Catania il 25/09/1981 ai n.ri 33793/28327 (doc.4).

Oltre al terreno, a seguito della suddetta denuncia di successione, al “debitore esecutato n°1” pervenne 1/3 dei 36/720, quindi i 12/720 indivisi del pozzo di cui all'immobile n°2, di conseguenza il debitore esecutato n°1 era proprietario dei  $12/720 + 96/720$  (imm. n°2) =  $108/720$  del pozzo di cui all'immobile n°2 come da visura catastale allegata (doc.11).

Vi è da dire che, nella suddetta denuncia di successione si legge che il patrimonio del padre doveva essere suddiviso come per legge e cioè: in ragione di 1/3 al coniuge e 2/3 ai tre figli, considerato che la madre rinunciò all'eredità del marito, giusto atto di rinuncia rogato dal notaio Ponte Ercole di Catania in data 17/04/1979, reg. al n°6488 e trascritto alla CC.RR.II. di Catania in data .../.../19... ai n.ri 13578/11298 (vedi doc.5 allegato), i tre figli alla morte del padre divennero proprietari indivisi di 1/3 ciascuno del predetto immobile.

Volendo sciogliere la comunione, il debitore esecutato n°1 e le due sorelle, in data 05/05/1995 giusto atto di divisione rogato Notaio Giusy Portale di

Catania, rep.70044 reg. al n°4652 il 15/05/1995, procedettero alla divisione della proprietà in tre quote, per come riportato nel predetto atto (doc.6), in particolare il debitore esecutato n°1 con il consenso delle altre condividenti, si attribuì la prima quota, di complessive are 25.32, costituita dalla intera particella 92 di are 14.96, dalle particelle frazionate 414 (ex 69/c) di are 4.00 e 416 (ex 90/c) di are 6.36, mentre la prima delle due sorelle si attribuì la seconda quota, di complessive are 24.00, ed infine la seconda delle due sorelle si attribuì la terza quota di complessive are 49.40 per come riportato più dettagliatamente nell'atto di divisione (vedi doc.6). Per quanto riguarda l'accesso alle tre quote, all'art.1 del predetto atto di divisione, vi sono descritte dettagliatamente le modalità di accesso ai fondi con le relative costituzioni di servitù attive e passive di passaggio.

Nello stesso art.1 vi è riportata la divisione del diritto di 36 ore al mese (36/720) di acqua proveniente dal pozzo trivellato comune con altri (pozzo Tamburaro), posto in c/da Tamburaro – Trefontane di Palagonia ubicato nel piccolo stacco di terreno censito al foglio 20 particella 316 di are 1.84 (immobile n°2). Le predette 36 ore vennero distribuite come segue: al debitore esecutato n°1 ore 7 e minuti 15, alla prima delle due sorelle ore 7 e minuti 15, ed infine alla seconda delle due sorelle ore 21 e minuti 30.

Pertanto a seguito del predetto atto di divisione, il debitore esecutato n°1 era proprietario di complessive ore d'acqua  $96+7,25 =$  ore 103,25 mensili.

Note del C.T.U.

*1) Si precisa che il numero 720, si riferisce come già detto alle ore mensili d'acqua, per scopi irrigui, proveniente dal pozzo comune, il predetto*

numero scaturisce dalla moltiplicazione delle 24 ore giornaliere per n°30 giorni al mese.

2) Si fa rilevare che il predetto atto di divisione del 1995, è successivo alla data della trascrizione del pignoramento immobiliare, per tale motivo potrebbe essere considerato nullo, di conseguenza dovrebbe essere rivista la divisione, sia per il terreno sia per le ore d'acqua. Ciò nonostante, a parere del C.t.u. considerata la difficoltà di vendita di terreni indivisi e delle eventuali ingenti spese per regolarizzare o meglio uguagliare la divisione (frazionamento, atto di rettifica ecc...), ove possibile, considerato che: lo stacco di terreno in possesso dell'esecutato n°1 è contiguo alla maggior consistenza di altro agrumeto oggetto della presente procedura di pignoramento, l'incremento di valore dovuto all'eventuale aumento di consistenza della quota spettante al debitore esecutato n°1 sarebbe irrisorio da non coprire le spese di rettifica di atto e frazionamento, pertanto sarebbe opportuno mantenere l'attuale situazione.

Inoltre lo stacco di terreno che si è attribuito la prima delle due sorelle, (particelle 412, 413 e 415) è stato già venduto a certo [REDACTED] giusto atto pubblico del 19/06/1997, vedi visure storiche allegate (doc. 6/A, 6/B e 6/C); anche quest'atto potrebbe essere considerato nullo.

Infine la seconda delle due sorelle, ha in corso una procedura di esecuzione immobiliare, la n°82/1989 (doc.6/D), già arrivata nella fase di vendita, nella quale fu pignorata l'intera consistenza indivisa relativa all'appezzamento, come è stato fatto nella presente procedura di

*espropriazione immobiliare.*

*A seguito di quanto detto, considerata la situazione piuttosto complicata, il C.t.u. procederà alla stima dell'immobile così come risulta dalla divisione (situazione attuale), facendo presente che prima della vendita, il creditore procedente della presente procedura, nonché il creditore procedente della procedura n°82/1989 (riunita alla n°1/1988), al fine di facilitare le vendite delle quote spettanti ai rispettivi debitori nelle rispettive procedure, dovranno concentrare i pignoramenti nei rispettivi stacchi di terreni che si sono assegnati i debitori esegutati (fratello e sorella) delle due procedure, così come scaturiti dall'atto di divisione del 1995; se ciò non fosse o non si rendesse possibile, a parere dello scrivente la vendita di questi stacchi di terreno sarebbe molto difficoltosa e poco appetibile ad un eventuale acquirente, indipendentemente dal valore di mercato.*

*Rispetto a quanto detto ed ipotizzato dal C.t.u., ove il G.E. riterrà procedere diversamente, lo scrivente, con riferimento ad una eventuale ordinanza del G.E., provvederà alle modifiche ed aggiustamenti alla presente c.t.u. se necessario.*

#### IMMOBILE N°7

Appezamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Vanchella di complessivi ettari 0.42.16 censito al N.C.T. al foglio 17 particelle 331, 599, 600 e 42.

Questo appezzamento di terreno pervenne al “debitore esegutato n°1”, in

piena proprietà per l'intera consistenza, giusto atto di compravendita Notaio Marcello Alberti di Catania, del 27/01/1982, rep.30202 trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 09/02/1982 ai n.ri 5585/4709;

- relativamente alle part. 331 e 559 da potere di [REDACTED] Maria (doc.7);
- relativamente alle part. 42 e 600 da potere di [REDACTED] Concetta (doc.7).

Nota del C.T.U.

*Nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare il C.t.u. ha rilevato una "opposizione di terzo" presentata dall'avv.to Massimo Giusino per conto del Consorzio Sicil Sole Agrumi Società Cooperativa a r.l. ; in questa opposizione sono state fatte rilevare le seguenti argomentazioni:*

- *nella procedura n°63/1986 è stata intrapresa anche l'esecuzione relativa ad un terreno ubicato in agro di Palagonia , c/da Vanchella foglio 17 particella 329;*
- *il consulente tecnico geometra Tommaso Platania nella perizia estimativa del terreno fa riferimento ad un terreno in contrada Vanchella in Palagonia pervenuto all'esecutato da [REDACTED] Maria nata a Palagonia il 16/07/1911 e la vendita venne stipulata dal Not. Marcello Alberti con rogito del 27/01/1982 rep.30201*

*di conseguenza anche se il debitore esecutato, in qualità di presidente del consiglio di amministrazione del Consorzio Sicil Sole Agrumi Società Cooperativa a r.l., e non in nome proprio, comprò il suddetto appezzamento di terreno, il predetto Consorzio è titolare del diritto di proprietà dell'appezzamento particella 329.*

Con riferimento all'opposizione di cui sopra, a parere del C.t.u. si ritiene

di poter chiarire quanto riportato nella c.t.u. del geometra Platania e quanto lamentato nella opposizione.

Tenuto conto che in data 27/01/1982 vennero stipulati dal Notaio Marcello n°2 atti, uno dopo l'altro, e cioè:

- con l'atto avente rep.30201 trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 09/02/1982 ai n.ri 5584/4708, il debitore esecutato n°1, in qualità di presidente del c.d.a. acquistò in nome e per conto del Consorzio Sicil Sole un appezzamento di terreno ubicato in c/da Vanchella a Palagonia di complessivi Ha 0.41.24 censito al N.C.T. al foglio 17 particella 329 (doc.7/A);
- con l'atto avente rep.30202 trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 09/02/1982 ai n.ri 5585/4709, il debitore esecutato n°1 acquisto in nome proprio un appezzamento di terreno ubicato in c/da Vanchella a Palagonia di complessivi ettari 0.42.16 censito al N.C.T. al foglio 17 particelle 331, 599, 600 e 42 (doc.7);

pertanto il terreno soggetto ad esecuzione immobiliare di proprietà del debitore esecutato n°1 non centra nulla con il terreno di proprietà del Consorzio Sicil Sole. Con riferimento alla c.t.u. del geometra Platania, si precisa che in essa veniva citata la particella 329/b essendo la definitiva la particella 559 (di proprietà del debitore esecutato n°1), mentre la particella 329/a di are 41.24 divenne particella definitiva 329 (di proprietà del Consorzio Sicil Sole). Quanto detto sopra è verificabile dal confronto fra il titolo di proprietà del debitore esecutato n°1 con repertorio 30202 (doc.7) allegato alla presente e la documentazione (atto con repertorio 30201 e

tipo di frazionamento n°44/81, doc.7/A) allegata nella opposizione di terzo dell'avv.to Massimo Giusino depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

IMMOBILE N°8

Appezamento di terreno, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefontane di complessivi are 8.73 censito al N.C.T. al foglio 20 particella 397 (ex 151/b).

Questo appezzamento di terreno pervenne alla “debitrice esecutata n°2”, in piena proprietà per l'intera consistenza, giusto atto di permuta notaio Ponte Ercole di Catania, del 14/06/1982, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 23/06/1982 ai n.ri 24363/19635 (doc.8).

A seguito del predetto atto, la “debitrice esecutata n°2” acquisiva in permuta l'immobile in Palagonia censito al N.C.T. al foglio 20 particella 397 e cedeva in permuta ai coniugi [REDACTED] Domenico e [REDACTED] Giuseppa l'immobile in Palagonia censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 104 e 224. Si deduce pertanto, che il pignoramento di entrambi i fondi di cui sopra, è da intendersi errato in quanto la “debitrice esecutata n°2” è proprietaria della sola particella 397 che lo scrivente prenderà in esame nella presente c.t.u.

IMMOBILE N°9

Appezamento di terreno con fabbricati rurali, sito in territorio di Palagonia in c/da Trefontane di complessivi ettari 5.13.47, diviso in stacchi di terreno non contigui, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle

185, 204, 192, 96, 289, 98, 292 e 161.

Questo appezzamento di terreno pervenne alla “debitrice eseguita n°2”, in piena proprietà da ████████ Giuseppina, dalla quale lo ricevette in donazione giusto atto notaio Ponte Ercole di Catania, dell’ 11/11/1978, trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 24/11/1978 ai n.ri 35662/29830, così identificato, fondo agricolo in Palagonia, c/da Trefontane censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 185, 204, 192, 96, 289, 98, 292 e 161 di complessivi ettari 5.13.47, nonché la comproprietà proporzionale dei fabbricati rurali con spazi circostanti di cui alle particelle 151, 156, 157, 99 e 143 e della sorgente posta a monte della particella 205 con le condutture di pertinenza, il tutto per come risulta dall’atto di divisione e vendita del 07/07/1953 notaio Lo Re di Catania (3/4 indivisi), è compresa anche la proporzionale quota di acqua irrigua proveniente dal pozzo trivellato in c/da Trefontane a Palagonia di cui all’atto notaio Ponte Ercole del 24/11/1964, il tutto per come meglio specificato nell’atto allegato (vedi doc.9);

Nota del C.T.U.

*Per quanto riguarda i diritti d’acqua provenienti dal predetto atto del 24/11/1964, si fa presente che trattasi di ore 27/720 (pari ai  $\frac{3}{4}$  di 36/720, vedi doc.9/A) per come riportato nell’atto del 1964 allegato (doc.9/B).*

*I predetti diritti d’acqua, nel dettaglio si riferiscono al pozzo comune denominato condominio f.lli Terranova, ubicato nel territorio del comune di Palagonia in c/da Trefontane al foglio 20 particella definitiva 314 (ex 273/b) doc.14.*

IMMOBILE N°10

a) - In seno allo stesso atto di donazione (doc.9) di cui all'immobile n°9, la stessa donante (██████████ Giuseppina) trasferì alla “debitrice esecutata n°2” la metà indivisa di un altro fondo posto a Palagonia in c/da Trefontane-Tamburaro censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 95, 184, 193, 194, 205, 224, 104, 99, 143, 157, 288, 97,151, 152, 156 e 294 di complessivi ettari 8.10.05.

Di questa estensione, solo ½ di ettari 5.37.92 risulta pignorata per come riportato anche nella c.t.u. del geometra Platania .

Nella donazione vennero comprese nella predetta quota (metà indivisa), la comproprietà proporzionale dei fabbricati rurali con spazi circostanti di cui alle particelle 151, 156, 157, 99 e 143 e della sorgente posta a monte della particella 205 con le condutture di pertinenza, il tutto per come risulta dall'atto di divisione e vendita del 07/07/1953 notaio Lo Re di Catania (3/4 indivisi), è compresa anche la proporzionale quota di acqua irrigua proveniente dal pozzo trivellato in c/da Trefontane a Palagonia di cui all'atto notaio Ponte Ercole del 24/11/1964 (pozzo f.lli Terranova), il tutto per come meglio specificato nella nota del C.T.U. del precedente immobile n°9 (vedi doc.ti n°9 – 9/A – 9/B);

b) - Con atto di divisione del 26/07/1979 (doc.10), notaio Ponte Ercole, trascritto alla CC.RR.II. di Catania l'11/08/1979 ai n.ri 27190/22553, riguardante gli immobili di cui al punto a), la “debitrice esecutata n°2” si attribuì la quota di terreno sita in Palagonia in c/da Trefontane-Tamburaro, costituita da tre spezzoni di terreno censiti al N.C.T. al foglio 20 come

segue:

1° spezzone: particelle 394, 395, 396, 152, 399 e 401 di complessivi ettari 2.90.37;

2° spezzone: particelle 288, 157, 95 e 294 di complessivi ettari 0.80.30;

3° spezzone: particelle 97, 104 e 224 di complessivi ettari 0.14.42;

totale complessivo dei tre spezzoni, ettari 3.85.09.

Fecero parte della quota la porzione dei fabbricati rurali ricadenti nel foglio 20 particelle 151 e 156, dei quali la debitrice esecutata n°2 si attribuì le porzioni segnate con le lettere A e B nonché colorate in nero e verde nella planimetria allegata all'atto di divisione (vedi doc.10/A).

Restano comuni fra i condividenti nelle proporzioni di spettanza giusti i titoli, le due corti adiacenti ai predetti fabbricati rurali, part. 151 e 156 nonché il fabbricato rurale (vasca di raccolta acqua) segnato con particella 143 di are 1.18, ed infine altresì la sorgiva di acqua ricadente nella part. 396 (ex 205/b) assegnata alla prima quota attribuitasi dalla debitrice esecutata n°2, col diritto di potervi accedere per gli assegnatari della seconda quota, costituendo servitù di passaggio attraverso la prima quota.

Per quanto riguarda i dettagli sulla costituzione di servitù e per le modalità di utilizzo dell'acqua irrigua, si rimanda all'atto allegato (doc.10)

In merito al 3° spezzone si fa rilevare che le particelle 104 e 224 vennero permutate con altra particella (part.397 di cui all'immobile n°8 della presente c.t.u.) per cui il carico residuo dell'immobile n°10, soggetto a descrizione e stima è il seguente:  $\text{Ha } 3.85.09 - (0.02.40 + 0.04.57) = \text{Ha } 3.78.12.$

**-SITUAZIONE CATASTALE-**

*CAPITOLO 3*

I beni immobili, preventivamente esaminati dal C.t.u. nonché oggetto di pignoramento immobiliare, per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati richiesti dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio di Catania, risultano censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. come segue:

IMMOBILE N°2

Terreno censito al N.C.T. di Palagonia (doc.11);

Foglio | Part. | Qual. e classe | Superficie | Redd. Dom. | Redd. Agr. |

20 316 sem-arb 1 0.01.84 € 1,28 € 0,33

intestato a:

- “Debitore esecutato n°1”, proprietario per 108/720;
- Altri 33 intestatari ciascuno per i propri diritti.

Nota del C.T.U.

*La quota 108/720 è errata in quanto la quota d’acqua corretta dovrebbe corrispondere a  $96 + 7,5 =$  ore 103,5 ore d’acqua mensili.*

*Vedi immobile n°5 al capitolo n°2.*

IMMOBILE N°3-4

Edificio sito a Palagonia in via Giuseppe Garibaldi (doc.12):

- a) Abitazione censita al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particella 526/9, categoria A/3 di classe 2<sup>a</sup>, consistenza vani 8, rendita €330,53, via Giuseppe Garibaldi n°143 piano rialzato;

- b) Abitazione censita al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particella 526/10, categoria A/3 di classe 2<sup>a</sup>, consistenza vani 3,5, rendita € 144,61, via Giuseppe Garibaldi n°143 piano 1°;
- c) Abitazione censita al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particella 526/11, categoria A/3 di classe 2<sup>a</sup>, consistenza vani 7, rendita €289,22, via Giuseppe Garibaldi n°143 piano 1°;
- d) Garage censito al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particella 527, categoria C/6 di classe 2<sup>a</sup>, consistenza mq 31, rendita € 65,64, via Giuseppe Garibaldi n°143 piano terra;

tutte intestate a:

- “Debitore esecutato n°1”, proprietario ;

#### IMMOBILE N°5

Terreno censito al N.C.T. di Palagonia (*quota scaturita dalla divisione della consistenza originaria giusto atto del 1995, Not. Portale, vedi capitolo precedente*) (doc.11):

<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qual. e classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Redd. Dom.</u>	<u>Redd. Agr.</u>
20	92	sem 3	0.14.96	€ 6,18	€ 1,55
20	414	sem 3	0.04.00	€ 1,65	€ 0,41
20	416	sem 3	<u>0.06.36</u>	€ 2,63	€ 0,66
Totale ettari			0.25.32		

tutte intestate a:

- “Debitore esecutato n°1”, proprietario;

IMMOBILE N°7

Terreno censito al N.C.T. di Palagonia (doc.11)

<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qual. e classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Redd. Dom.</u>	<u>Redd. Agr.</u>
17	42	agr. 3	0.31.64	€ 82,52	€ 28,60
17	331	sem. 3	0.02.30	€ 0,95	€ 0,24
17	599	agr. 3	0.01.26	€ 2,02	€ 1,14
17	600	agr. 3	<u>0.06.96</u>	€ 18,15	€ 6,29
Totale ettari			0.42.16		

tutte intestate a:

- “Debitore esecutato n°1”, proprietario ;

IMMOBILE N°8

Terreno censito al N.C.T. di Palagonia (doc.13)

<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qual. e classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Redd. Dom.</u>	<u>Redd. Agr.</u>
20	397	sem. arb. 3	0.08.73	€ 4,96	€ 1,35

tutte intestate a:

- “Debitrice esecutata n°2”, proprietaria;

IMMOBILE N°9

Terreno censito al N.C.T. di Palagonia (doc.13)

<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qual. e classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Redd. Dom.</u>	<u>Redd. Agr.</u>
20	185	sem. arb. 3	0.41.38	€ 19,23	€ 3,85
20	204	uliv. sommac.U	1.06.49	€ 24,75	€ 4,95
20	192	pasc. 2	1.92.44	€ 18,88	€ 7,95

20	96	agr.	3	0.89.55	€196,56	€ 80,94
20	289	sem. arb.	2	0.51.82	€ 29,44	€ 8,03
20	98	sem.	3	0.21.41	€ 8,85	€ 2,21
20	292	fabbr. rurale		0.02.15	€ -----	€ -----
20	161	sem. arb.	3	<u>0.08.23</u>	€ 3,83	€ 0,77
Totale ettari				5.13.47		

tutte intestate a:

- “Debitrice eseguita n°2”, proprietaria;

IMMOBILE N°10

Terreno censito al N.C.T. di Palagonia (doc.13)

Foglio	Part.	Qual. e classe		Superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
20	394	fico india	2	1.36.59	€112,87	€ 56,43
20	395	fico india	2	1.03.19	€ 85,27	€ 42,63
20	396	pasc.	2	0.25.13	€ 2,47	€ 1,04
20	152	sem. arb.	2	0.04.42	€ 2,51	€ 0,68
20	399	sem. arb.	2	0.20.05	€ 11,39	€ 3,11
20	401	sem. arb.	3	0.00.99	€ 0,56	€ 0,15
20	288	agr.	3	0.44.38	€ 97,41	€ 40,11
20	157	sem.	3	0.03.68	€ 1,52	€ 0,38
20	95	sem.	3	0.24.00	€ 9,92	€ 2,48
20	294	sem. arb.	3	0.08.24	€ 3,83	€ 0,77
20	97	sem. arb.	2	<u>0.07.45</u>	€ 4,23	€ 1,15
Totale ettari				3.78.12		

tutte intestate a:

- “Debitrice eseguita n°2”, proprietaria;

Oltre alle particelle di cui sopra, la debitrice eseguita n°2 è proprietaria in quota (vedi doc.13) dei fabbricati rurali così identificati:

<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qual. e classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Redd. Dom.</u>	<u>Redd. Agr.</u>
20	151	fabbr. rurale	0.01.20	€ -----	€ -----
20	156	fabbr. rurale	0.03.91	€ -----	€ -----
20	143	fabbr. rurale	0.01.18	€ -----	€ -----(vasca)

intestati a:

- “Debitrice eseguita n°2”, proprietaria;
- ██████████ Giuseppa, proprietaria;
- ██████████ Domenico, proprietario;

ciascuno per i propri diritti.

Risulta anche proprietaria del diritto d’acqua pari a 27/720 sul pozzo denominato “condominio f.lli Terranova” identificato dalla seguente consistenza:

<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qual. e classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Redd. Dom.</u>	<u>Redd. Agr.</u>
20	314	fabbr. rurale	0.00.51	€ -----	€ -----

#### **-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-**

##### *CAPITOLO 4*

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione; il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, una ispezione ipotecaria in aggiornamento alla certificazione ipotecaria allegata al fascicolo dell’esecuzione (dal 01/01/1987) sino alla

data del 16/02/2007.

La richiesta è stata fatta per dati anagrafici relativi ai debitori esegutati le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata allegata.

Le note scaturite dalla ricerca sono state estratte sia in forma sintetica sia nella forma integrale per ogni singola nota successiva alla data della certificazione ipocatastale.

**- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, FORMAZIONE DEI  
LOTTI E STIMA -**  
*CAPITOLO 5*

Nel presente paragrafo si procederà alla descrizione degli immobili e alla valutazione mediante la formazione di lotti autonomi e singolarmente vendibili sia per gli immobili urbani sia per gli appezzamenti di terreni piuttosto irregolari, frastagliati e non contigui. A tale scopo per gli appezzamenti di terreno si è tenuto conto della divisibilità secondo un criterio che raggruppa i terreni di uguale qualità, della disponibilità d'acqua per scopi irrigui e dell'accessibilità.

Il metodo con il quale sarà fatta la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

E' consuetudine che per le unità immobiliari urbane, la superficie convenzionale stimabile, è data dalla superficie coperta, cioè compresi i

muri perimetrali esterni e ½ dei muri con le parti comuni, alla quale si aggiunge la superficie dei ballatoi ragguagliata al 50% di superficie occupata secondo la consuetudine locale. Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai dati metrici delle singole unità immobiliari e agli elaborati grafici allegati alla presente consulenza tecnica.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per i terreni si utilizzerà lo stesso metodo di stima di cui sopra, facendo particolare riferimento all'ubicazione, all'andamento planoaltimetrico degli appezzamenti, alla destinazione urbanistica, alla coltura in atto ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

#### IMMOBILE N°3-4

Edificio sito a Palagonia in via Giuseppe Garibaldi n°143 composto da quattro unità immobiliari urbane censite al N.C.E.U. al foglio 22 particelle 526 sub 9, 526 sub 10, 526 sub 11 e 527.

Trattasi di un edificio di vecchia realizzazione degli anni 50, è composto di tre elevazioni fuori terra. Ha una struttura portante in muratura mista ad

elementi in c.a., i solai sono in latero-cemento, la copertura è con struttura portante in legno, tavolato e manto di tegole, al primo piano vi sono controsoffitti in gesso anch'essi di vecchia realizzazione, in alcuni punti sono deteriorati a causa delle infiltrazioni delle acque meteoriche, o addirittura in alcuni punti si sono verificati dei crolli (foto n°26-27).

La scala comune alle unità immobiliari, che si sviluppa dal piano terra al 1° piano è in marmo con ringhiere in ferro (foto n°25).

In merito alla situazione urbanistica dell'intero immobile, si riferisce quanto segue, nelle planimetrie catastali (doc.ti 18, 19, 20 e 21) si legge la data di accatastamento del 01/07/1952, a quella data il fabbricato era ubicato in zona agricola e pertanto risulta legittimato essendo stato edificato in data antecedente al 1967.

A parere dello scrivente, questo edificio, composto da quattro unità immobiliari urbane, ove possibile, dovrebbe essere venduto in un unico lotto per le attuali condizioni di abbandono generale dell'immobile, escluso ovviamente il locale pizzeria a piano terra, ove ciò non fosse possibile il C.t.u. ha redatto una divisione dell'edificio in lotti autonomi e singolarmente vendibili ed in buona parte, corrispondenti con le attuali consistenze censite al N.C.E.U.

Considerata la situazione dei luoghi, queste unità immobiliari urbane (ex Caserma dei Carabinieri) sono vendibili in n°3 lotti autonomi così composti:

**LOTTO N°1** – locale al piano terra composto dalla pizzeria e dalla porzione di abitazione non concessa in locazione ed uso ai gestori della pizzeria.

In particolare questo lotto è composto dalle particelle 526/9 e 527 del foglio 22 di Palagonia, delle quali, la particella 527 e la maggior consistenza della particella 526/9, costituiscono l'attuale pizzeria (tav.1-2), mentre la minor consistenza della particella 526/9 costituisce il settore residuo dell'originaria abitazione identificata dalla particella 526/9 (tav.1).

Per quanto riguarda quest'ultima minor consistenza, per le ridotte dimensioni, non sarebbe facilmente vendibile singolarmente, pertanto dovrà essere inclusa nella vendita dell'intero piano terra, inoltre per l'eventuale vendita singola di questo piccolo settore si dovrebbero presentare le necessarie denunce di variazione al N.C.E.U. per identificare le consistenze con aggravio di spese per il creditore procedente, ed in ogni caso si deprezzerebbe il lotto n°1 e la porzione frazionata.

Esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°1 a n°5 e da n°6 a n°12), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.1, tav. 2 e tav. 1+2).

In occasione del sopralluogo del 26/01/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione del locale a piano terra, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Nel settore residuo dell'abitazione, attualmente non utilizzato, vi si accede

dalla scala comune dal civico 143 di via Garibaldi.

Questo settore di abitazione è composto da un ingresso, due vani, una piccola cucina ed un w.c.; ha pavimenti del tipo in cemento colorato, pareti e soffitti tinteggiati, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, tutto di vecchia fattura ed in scadente stato di conservazione. Nel w.c. vi sono installati un water e un lavabo, pavimenti e pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica, tutto di vecchia realizzazione e pessimo stato di conservazione.

Il settore di abitazione è munito di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia e non funzionanti nonché staccati dalle pubbliche erogazioni. Questo settore risulta vuoto e non abitato.

Per quanto riguarda la maggior consistenza del piano terra, costituita dal ristorante - pizzeria, risulta concessa in affitto a certo ██████████ Maurizio per come da contratto di locazione del 01/01/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 10/01/2007 al n°441/3 che si allega in copia (doc.22).

Il conduttore della pizzeria ha provveduto a ripulire ed ammodernare il locale per adattarlo ad attività commerciale. Per come riferito dal conduttore, in occasione del sopralluogo e con riferimento ai documenti prodotti dallo stesso, in merito alla situazione urbanistica del locale concesso in affitto, esso ha ottenuto l'autorizzazione edilizia comunale per il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e garage a ristorante-pizzeria (doc.23), le predette variazioni, compreso il frazionamento e fusione di unità immobiliari, queste ultime non menzionate

nell'autorizzazione edilizia (doc.23) non risultano regolarizzate all'Agenzia del Territorio, cioè non sono state redatte le necessarie denunce di variazione catastale (salvo migliori dimostrazioni). Per il predetto ristorante – pizzeria è stata rilasciata anche l'autorizzazione sanitaria (doc.24).

Questo ristorante - pizzeria è composto da un vano d'ingresso o vano forno, una piccola sala ottenuta dalla fusione di due vani, servizi igienici per il pubblico, piuttosto angusti, un ripostiglio, una cucina e i servizi igienici per il personale anch'essi piuttosto angusti, tutto filtrato da disimpegni.

Tutto il locale ha pavimenti in ceramica, eccetto per la sala pizzeria che ha pavimento in marmo, le pareti e i soffitti tinteggiati, eccetto le pareti della sala pizzeria che risultano essere a stucco veneziano, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, la porta d'ingresso alla pizzeria è in ferro e vetri, tutto di recente fattura ed in un mediocre stato di conservazione. Nei w.c. vi sono installati water e lavabi e le pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica, tutto di recente realizzazione e in scadente stato di conservazione.

Il settore adibito a pizzeria è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia e funzionanti per come riferito dai conduttori.

Nel retro dell'edificio per tutta la lunghezza del retroprospetto, vi è un cortile chiuso con ingresso dalla via Stretto (lato destro dell'edificio), questo cortile (foto n°4 e 5), attualmente è utilizzato come un accessorio indiretto della pizzeria e quindi del lotto n°1.



- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.1,2 e 1+2).

Per questa unità immobiliare, si è tenuto conto del fattore negativo relativo allo stato di conservazione molto scadente del settore stralciato dal locale commerciale. Si è tenuto conto anche della tipologia costruttiva e del modesto grado di rifinitura interna ed esterna dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di Palagonia, immobili simili, si stima ad € 250,00 al mq il piccolo settore ad abitazione non utilizzato, ad €500,00 il locale commerciale compreso il possesso di fatto del cortile retrostante, per cui si ha:

Superficie convenzionale:

- locale commerciale (pizzeria) : mq 124,90 che si arrotonda a mq 125,00

- settore residuo dell'abitazione: mq 57,52 che si arrotonda a mq 58,00

- cortile retrostante l'edificio : mq 51,45 che si arrotonda a mq 51,00

mq 125,00 x €500,00 = €62.500,00

mq 58,00 x €250,00 = €14.500,00

totale € 77.000,00

Pertanto il valore a base d'asta del **lotto n°1** è pari ad **€77.000,00**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza al debitore esecutato n°1.

**LOTTO N°2** – abitazione al 1° piano composta da un ingresso, quattro vani, un cucinino un bagno, due corridoi e una veranda coperta, al 2° piano vi sono: un locale di sgombero, un lavatoio e una terrazza.

In particolare questo lotto è identificato dalla particella 526/11 del foglio

22 di Palagonia (tav.4).

Esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°1 a n°5 e da n°22), nonchè rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.4).

In occasione del sopralluogo del 26/01/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione dell'abitazione al piano 1° e 2°, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Vi si accede dalla scala comune dal civico 143 di via Garibaldi.

Ha pavimenti in parte in ceramica ed in parte in scaglietta di marmo, pareti e soffitti tinteggiati, i soffitti sono quasi tutti a volte in canne e gesso, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, tutto di vecchia fattura ed in scadente stato di conservazione. Nel bagno vi sono installati un water, un bidet, un lavabo e una vasca piccola, pavimenti e pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica, tutto di vecchia realizzazione e pessimo stato di conservazione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia e non funzionanti nonché staccati dalle pubbliche erogazioni.

A causa delle infiltrazioni di acqua meteorica, in buona parte dei soffitti, vi sono macchie di umidità e muffe che hanno provocato ingenti danni, ciò è dovuto alla mancata manutenzione ordinaria del tetto di copertura, anch'esso di vecchia realizzazione con struttura in legno (vedi foto n°23 e 24). Per quanto riguarda i vani al 2° piano anch'essi hanno rifiniture molto scadenti (foto n°20 e 21) mentre la terrazza è addirittura senza pavimento,

solo con la guaina impermealizzante (foto n°22).

Questo lotto risulta vuoto e non abitato, e quindi liberamente vendibile .

I dati metrici del lotto n°2 sono i seguenti:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri confinanti con le parti comuni e con proprietà altre ditte, per come riportato nell'elaborato grafico tav.4):

- abitazione al 1° piano : mq 113,21

- abitazione al 2° piano : mq 28,00

Totale mq 141,21

- superfici non residenziali :

- veranda al 1° piano : mq 11,37

- ballatoi 1° p. : mq 3,10 + mq 1,53 = mq 4,63

- terrazza al 2° piano : mq 31,36

Totale mq 47,36

- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.4)

- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.4).

Per questa unità immobiliare, si è tenuto conto del fattore negativo relativo allo stato di conservazione molto scadente sia del 1° che del 2° piano. Si è tenuto conto anche della tipologia costruttiva e del modesto grado di rifinitura interna ed esterna dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di Palagonia, immobili simili, si stima ad € 250,00 al mq, per cui si ha:

Superficie convenzionale:

mq 141,21 + mq (47,36 x 0,50) = mq 164,89 che si arrotonda a mq 165,00

mq 165,00 x €250,00 = €41.250,00 che si arrotonda ad €41.000,00

Pertanto il valore a base d'asta del **lotto n°2** è pari ad **€41.000,00**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza al debitore esecutato n°1.

**LOTTO N°3** – abitazione al 1° piano composta da un ingresso, due vani, un cucinino e un w.c..

In particolare questo lotto è identificato dalla particella 526/10 (tav.4) del foglio 22 di Palagonia.

Esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°1 a n°5 e da n°26 a n°29), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.3).

In occasione del sopralluogo del 26/01/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione dell'abitazione al piano 1°, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Vi si accede dalla scala comune dal civico 143 di via Garibaldi.

Ha pavimenti in scaglietta di marmo, pareti e soffitti tinteggiati, i soffitti sono quasi tutti a volte in canne e gesso, in parte crollati (foto n°26 e n°27), gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, tutto di vecchia fattura ed in scadente stato di conservazione. Nel bagno vi sono installati un water, un lavabo e un piatto doccia, pavimenti e pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica,

tutto di vecchia realizzazione e pessimo stato di conservazione. Gli ambienti sono arieggiati ed illuminati da finestre e balconi.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia e non funzionanti nonché staccati dalle pubbliche erogazioni.

A causa delle infiltrazioni di acqua meteorica, in buona parte dei soffitti, vi sono macchie di umidità e muffe che hanno provocato ingenti danni, ciò è dovuto alla mancata manutenzione ordinaria del tetto di copertura, per come già detto nel lotto n°2.

Questo lotto risulta vuoto e non abitato, e quindi liberamente vendibile.

I dati metrici del lotto n°2 sono i seguenti:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri confinanti con le parti comuni e con proprietà altre ditte, per come riportato nell'elaborato grafico tav.3):  
abitazione al 1° piano : mq 57,75
- superfici non residenziali :  
ballatoi 1° p. : mq 1,53
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.3)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.3).

Per questa unità immobiliare, si è tenuto conto del fattore negativo relativo allo stato di conservazione molto scadente nonché delle dimensioni dell'abitazione piuttosto piccola e difficilmente vendibile singolarmente.

Si è tenuto conto anche della tipologia costruttiva e del modesto grado di rifinitura interna ed esterna dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di Palagonia, immobili simili, si stima

ad € 250,00 al mq, per cui si ha:

Superficie convenzionale:

$\text{mq } 57,75 + \text{mq } (1,53 \times 0,50) = \text{mq } 58,51$  che si arrotonda a mq 59,00

$\text{mq } 59,00 \times \text{€}250,00 = \text{€}14.750,00$

Pertanto il valore a base d'asta del **lotto n°3** è pari ad **€14.750,00**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza al debitore esecutato n°1.

Per quanto riguarda gli immobili costituiti dai terreni con le relative pertinenze, accessori, servitù attive e passive e diritti d'acqua, si procederà alla formazione di lotti autonomi e vendibili singolarmente, per come riportato negli stralci di mappa debitamente colorati.

**LOTTO N°4** – questo appezzamento di terreno, ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane (foglio 20), è composto dalle seguenti particelle, diritti e pertinenze:

immobile n°9 in parte : particelle 185 di Ha 0.41.38

204 di Ha 1.06.49

192 di Ha 1.92.44

292 di Ha 0.02.15

Immagine n°10 in parte : particelle 394 di Ha 1.36.59

395 di Ha 1.03.19

396 di Ha 0.25.13

399 di Ha 0.20.05

401 di Ha 0.00.99

Totale Ha 6.28.41

Fanno parte dello stesso lotto, i  $\frac{3}{4}$  circa del fabbricato rurale con la relativa corte di pertinenza di complessive are 1.20 (fabbr. + corte), identificato dalla particella 151 per come riportato nell'allegato B (doc.10/A) dell'atto di divisione del 26/07/1979 nonché i diritti d'acqua provenienti dalla sorgente a monte della particella 396 ex 205/b per come riportato nel predetto atto di divisione; la predetta sorgente sui luoghi non esiste più per come riferito dal difensore del debitore esecutato.

Per quanto riguarda il terreno, esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto n°30, 31 e 32), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa (doc.17) evidenziato in giallo.

In occasione del sopralluogo del 19/02/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Trattasi un grande appezzamento di terreno a forma di una "V" molto irregolare, è accessibile da un piccolo settore che prospetta con la strada pubblica, per l'intera consistenza risulta molto accidentato con una notevole pendenza in discesa da sud verso nord. Allo stato attuale risulta incolto ed in stato di abbandono. Considerate le condizioni oggettive dell'appezzamento di terreno, difficilmente potrà essere utilizzato per scopi agricoli, mentre si ritiene che in parte potrà essere utilizzato come terreno da pascolo.

Si fa rilevare che sui luoghi non è stato possibile individuare, neanche sommariamente, i confini dell'appezzamento in quanto risulta unico corpo con gli appezzamenti limitrofi, per la maggior parte, anch'essi in stato di abbandono. A tale scopo oltre allo stralcio catastale (doc.17) , si allega il rilievo fotografico con punto di presa dalla strada pubblica a valle (foto n°31) e una foto dall'alto (foto da satellite aggiornata al 2007) per avere una visione generale della zona, piuttosto accidentata, ed una migliore cognizione dello stato dei luoghi (foto n°30).

Da una verifica eseguita all'U.T.C. di Palagonia, in merito alla destinazione urbanistica del lotto di terreno, si è rilevato che esso ricade per l'intera consistenza nel vigente P.R.G. in zona agricola, con vincolo di area d'interesse archeologico, per come si può rilevare dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente (doc.25).

Per questo appezzamento di terreno di Ha 6.28.41 oltre i  $\frac{3}{4}$  circa del fabbricato rurale oggi quasi totalmente diruto, nonché i diritti d'acqua provenienti dalla particella 396 ex 205/b (sorgente non più esistente) si è tenuto conto degli aspetti che incidono negativamente sulla stima, in particolare della destinazione urbanistica del terreno (agricola con vincolo archeologico), della destinazione colturale in atto (incolto), dell'orografia del terreno (molto accidentato), della difficile conversione agricola che offre il terreno. L'unico aspetto positivo è quello che confina a valle direttamente con la S.P. per Militello V.C.

Per terreni simili si stima ad €1.000,00 ad ettaro, per cui si ha:

Ha 6.28.41 x €1.000,00 = €6.284,10

Che si arrotonda ad **€6.000,00** (valore a base d'asta dell'immobile)

Al suddetto valore sono compresi i  $\frac{3}{4}$  circa del fabbricato rurale oggi quasi totalmente diruto, nonché i diritti d'acqua provenienti dalla part. 396 (ex 205/b) oggi non esistente (per come riferito dalla parte eseguita) e che il C.t.u. non ha potuto verificare a causa dell'inaccessibilità dei luoghi.

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza alla debitrice eseguita n°2, oltre ai diritti comuni con altre ditte non soggette ad esecuzione per come spiegato meglio nei precedenti capitoli.

**LOTTO N°5** – questo piccolo appezzamento di terreno con fabbricato rurale (quota parte), ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane (foglio 20), è composto dalle seguenti particelle, diritti e pertinenze:

Immobile n°9 in parte : particelle 161 di Ha 0.08.23

Immobile n°10 in parte: particelle 157 di Ha 0.03.68

294 di Ha 0.08.24

Totale Ha 0.20.15

Fa parte dello stesso lotto, la maggior consistenza del fabbricato rurale con la relativa corte di pertinenza di complessive are 3.91 (fabbr. + corte), identificato dalla particella 156 per come riportato nell'allegato B (doc.10/A) dell'atto di divisione del 26/07/1979, notaio Ponte Ercole (doc.10).

Il piccolo appezzamento di terreno, con destinazione colturale ad uliveto di vecchio impianto, è contiguo al fabbricato rurale ristrutturato identificato dalla particella 156.

Esso ha un'orografia piuttosto pianeggiante, a nord/est costeggia la strada

provinciale per Militello V.C. per tutta la lunghezza dello stacco di terreno. Lungo lo stradale il terreno è stato soggetto all'allargamento della strada, dall'esame dello stralcio di mappa, si evince che il terreno non è ancora stato interessato dal frazionamento e dal relativo esproprio del settore in allargamento (salvo migliori dimostrazioni).

Per quanto riguarda il fabbricato rurale identificato dalla particella 156, esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°33 a n°43), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.5).

In occasione del sopralluogo del 19/02/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione del fabbricato, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Vi si accede dallo stradale da un ingresso comune con altra ditta (proprietaria della minor consistenza del fabbricato, oggi diruto), posto a destra del fabbricato (foto n°35), nonché da altro ingresso autonomo ubicato a N/E del piccolo appezzamento (foto n°37).

Per quanto riguarda il settore di proprietà della debitrice esecutata n°2, è evidente che il fabbricato ha subito lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, per come già detto nella precedente c.t.u. del geometra Platania (lavori eseguiti in economia negli anni 90 per come riferito dal debitore esecutato).

L'edificio ha una struttura portante in muratura tipica dei luoghi, con archi in pietra squadrata all'interno, la copertura è con struttura in legno,

tavolato e tegole del tipo alla portoghese.

All'interno è composto da un unico vano a forma di "L" e un piccolo servizio igienico. Ha pavimenti in cotto, pareti e soffitti ad intonaco e tonachina, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, con grate in ferro. Nel servizio igienico vi sono installati un water, un bidet, un lavabo ed un piatto doccia, i pavimenti sono in cotto e le pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica. Gli ambienti sono arieggiati ed illuminati da finestre. L'abitazione non è dotata di impianto elettrico, vi è impianto idrico (allo stato attuale manca la fonte di approvvigionamento) e fognario, tutti sotto traccia. All'esterno del fabbricato, lungo il perimetro dell'edificio, per il solo settore di proprietà della debitrice eseguita n°2, vi è un settore a nastro pavimentato con mattoni in cotto (vedi tav.5).

Complessivamente si può riferire che il fabbricato è in discreto stato di conservazione.

Si fa presente che il settore di proprietà di altra ditta, (minor consistenza) evidenziato nella tavola n°5, è in pessime condizioni e per la maggior parte è diruto (foto n°35 e 36).

Con riferimento alla consistenza rilevata sui luoghi, di cui alla tavola n°5, confrontata con quella riportata nello stralcio di mappa catastale (doc.17), vi è una differenza, in particolare manca un settore adiacente al vano diroccato di altra ditta (vedi tav.5).

*Nota del C.T.U.*

*A tale scopo il C.T.U. ritiene che prima della vendita del lotto n°5, si deve*

*provvedere alla regolarizzazione della situazione catastale, in particolare si deve accatastare l'intero fabbricato al N.C.E.U., rettificando la relativa planimetria in mappa e presentando le planimetrie al N.C.E.U., e contestualmente volturare le rispettive porzioni alla debitrice esecutata n°2 e ai proprietari del settore diroccato.*

*Ciò al fine di trasferire al futuro acquirente la giusta consistenza identificata con i dati catastali da riportare nel decreto di trasferimento.*

#### Situazione urbanistica

In merito alla legittimità urbanistica, si è rilevato che già nell'atto di divisione del 1979 (doc.10 e 10/A) il fabbricato aveva l'attuale consistenza, considerate le caratteristiche costruttive "si presume" che l'immobile sia stato costruito in data antecedente al 1967, (non si hanno elementi per dimostrare il contrario, salvo migliori dimostrazioni dalle parti) ma non è mai stata regolarizzata la situazione catastale, per come si può rilevare dal predetto atto.

I dati metrici del fabbricato rurale ristrutturato sono i seguenti:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri confinanti con le parti comuni e con proprietà altre ditte, per come riportato nell'elaborato grafico tav.5): mq 115,48
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.5)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.5).

Per immobili simili si stimano, l'uliveto e il terreno a servizio del fabbricato ad € 20.000,00 ad Ha e il fabbricato rurale ristrutturato ad €300,00 al mq, sono comprese nella stima le servitù attive e passive, per

cui si ha: nella stima del fabbricato si è tenuto conto del fattore negativo,  
relativo al settore di proprietà di altra ditta, che costituisce una servitù;

- uliveto : Ha 0.20.15 x €20.000,00 = € 4.300,00

- fabbricato rurale ristrutturato: mq 115,48 x €300,00 = € 34.644,00

Totale € 38.674,00

Che si arrotonda ad **€39.000,00** (valore a base d'asta del Lotto n°5)

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza alla debitrice esecutata  
n°2.

**LOTTO N°6** – questo appezzamento di terreno, ubicato a Palagonia in c/da  
Tamburaro-Trefontane (foglio 20) , è composto dalle seguenti particelle,  
diritti e pertinenze:

Immobile n°5 : particelle 92 di Ha 0.14.96

414 di Ha 0.04.00

416 di Ha 0.06.36

Immobile n°8 : particella 397 di Ha 0.08.73

Immobile n°9 in parte : particelle 96 di Ha 0.89.55

289 di Ha 0.51.82

98 di Ha 0.21.41

288 di Ha 0.44.38

95 di Ha 0.24.00

97 di Ha 0.07.45

Immobile n°10 in parte : particelle 152 di Ha 0.04.42

Totale Ha 2.77.08

fanno parte dello stesso lotto, i diritti d'acqua provenienti dal pozzo ubicato nella particella 316 di are 1.84 (quota parte dell'immobile n°2), cioè ore 103,5 mensili, per come riportato negli atti del 30/04/1970 notaio Ponte Ercole (doc.1) e del 05/05/1995 notaio Giusy Portale (doc.6) e i diritti d'acqua provenienti dalla vasca di raccolta identificata con particella 143 di are 1.18, per come riportato nell'atto del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole (doc.10), nonché i diritti d'acqua paria a 27/720 provenienti dal pozzo comune, denominato condominio f.lli Terranova, identificato al foglio 20 particella 314 di are 0.51, per come riportato nell'atto dell'11/11/1978 notaio Ponte Ercole (doc.9) nonché nei titoli di provenienza doc.9/A e 9/B.

Infine fa parte del lotto n°5 il magazzino agricolo ubicato a cavallo delle particelle 152 e 397, non accatastato e per l'intera consistenza abusivo, per come si spiegherà meglio nel seguito del presente paragrafo.

Per quanto riguarda il terreno, esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°44 a n°57), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale (doc.17).

In occasione del sopralluogo del 19/02/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Il Lotto n°6 di complessivi Ha 2.77.08, oltre accessori e pertinenze, è così suddiviso:

**- settore a)** agrumeto di qualità tarocco, formato dalle particelle 95, 96, 97, 98, 288 e 289 di complessivi Ha 2.38.61, (vedi doc.17 evidenziato in

verde) questo agrumeto di vecchio impianto con sesto 3x3 e 4x4 in diagonale oggi difficilmente coltivabile con i mezzi agricoli, è di qualità poco pregiata, ha irrigazione a goccia in parte interrata ed in parte aerea, l'acqua necessaria per l'irrigazione proviene dai due pozzi irrigui comuni così denominati: uno condominio Pozzo Tamburaro e l'altro condominio Pozzo f.lli Terranova, già citati ed identificati nei capitoli precedenti.

Note del C.T.U. relative al condominio Pozzo Tamburaro

*In merito al pozzo irriguo comune, vi è da dire che, quello originario dal quale attingevano acqua tutti i gli aventi diritto, sui luoghi non esiste più, in quanto è stato disattivato e tombato; in sostituzione del predetto pozzo, ne è stato scavato un altro da circa un paio di anni, per come riportato nella documentazione prodotta dai debitori esegutati, in particolare si allegano, autorizzazione rilasciata dal comune di Palagonia (doc.26) e il N.O. rilasciato dal Genio Civile di Catania (doc.27). Il nuovo pozzo ed i suoi aventi diritto hanno costituito il "Condominio Pozzo Tamburaro", nel predetto "condominio" il debitore esegutato n°1 ha diritto per l'attingimento di 96 ore di acqua mensili (doc.28).*

Si fa presente che, rispetto all'estensione di Ha 2.38.61 occorrerebbe sottrarre l'area dell'allargamento stradale che ha interessato l'agrumeto in due lati, considerato che ancora non risulta il frazionamento dell'allargamento stradale e di conseguenza l'esproprio (salvo migliori dimostrazioni).

**- settore b)** agrumeto di qualità tarocco gallo, formato dalle particelle 92, 414 e 416 di complessivi Ha 0.25.32, questo agrumeto di buona qualità,

innestato da pochi anni, ha le stesse caratteristiche del settore a). Questo settore identifica il lotto di terreno che il debitore esecutato n°1 si assegnò in occasione dell'atto di divisione del 1995 del quale si è ampiamente detto nel capitolo 2, vedi stralcio di mappa (doc.17) evidenziato in verde e punteggiato in rosso;

**- settore c)** area di pertinenza del pozzo trivellato, area di sedime del magazzino agricolo e scarpata a valle della strada pubblica. L'area di pertinenza del pozzo trivellato è in comproprietà con altre ditte (part.316). L'area di sedime del magazzino agricolo è così suddivisa: nel settore più largo, a cavallo con le particelle 397 e 152, vi è ubicato il magazzino agricolo, mentre il settore più stretto della particella 397, sui luoghi identifica la scarpata a valle della strada pubblica (vedi stralcio di mappa doc.17 evidenziato in verde);

**- magazzino agricolo d)** Per quanto riguarda il magazzino agricolo ubicato a cavallo delle particelle 152 e 397, esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°53 a n°57), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.6) e nello stralcio di mappa doc.17.

In occasione del sopralluogo del 19/02/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione del fabbricato, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Vi si accede dallo stradale da un ingresso comune con altre ditte.

L'edificio ha una struttura portante in c.a. con solaio piano in latero-

cemento, e tompagnatura in muratura di blocchi di tufo.

Sia all'esterno sia all'interno è senza intonaco.

Internamente è diviso in due locali con ingresso autonomo dall'esterno.

Il primo locale, di maggiore superficie è totalmente allo stato rustico, con pavimento in battuto di cemento. Il solaio, visto dall'interno, è in pessimo stato di conservazione, ciò in quanto a causa delle infiltrazioni di acqua meteorica, sta arrugginando il ferro del solaio e si stanno rompendo le pignatte e i travetti (foto n°56).

Il secondo locale non è stato possibile visionarlo all'interno, in quanto non si è potuta aprire la porta, considerata la situazione dei luoghi, si presume che il secondo locale abbia le stesse caratteristiche e le stesse finiture del primo locale.

Gli infissi esterni sono in ferro.

Non vi sono impianti tecnologici.

I dati metrici del magazzino agricolo sono i seguenti:

- superficie coperta complessiva (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e quelli esterni, per come riportato nell'elaborato grafico tav.6): mq 408,92 che si arrotonda a mq 409,00;
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.6)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.6).

Per come già detto il fabbricato non risulta accatastato né come fabbricato rurale né come fabbricato al N.C.E.U. (salvo migliori dimostrazioni).

*Nota del C.T.U.*

*A tale scopo il C.T.U. ritiene che prima della vendita del lotto n°6, si*

*dovrebbe provvedere alla regolarizzazione della situazione catastale, in particolare di dovrebbe accatastare l'intero fabbricato al N.C.E.U., al fine di trasferire al futuro acquirente la giusta consistenza identificata con i dati catastali da riportare nel decreto di trasferimento.*

Situazione urbanistica del magazzino agricolo

Tenuto conto che il magazzino agricolo risulta per l'intera consistenza abusivo, in merito alla situazione urbanistica, a parere del C.T.U., considerato che :

- le ragioni del credito sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003 (dichiarazione di fallimento del 1986);
- l'ultima legge di sanatoria edilizia fa riferimento alla data di entrata in vigore del decreto-legge n°269/2003 (1° ottobre 2003) e successivamente all'art. 32 della Legge Naz. 24 novembre 2003 n.326, (recepito dalla Regione Siciliana con la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 10 febbraio 2004 protocollo n.539),

pertanto l'abuso relativo al magazzino agricolo, oggetto della presente potrebbe essere sanato.

A supporto del parere espresso dal C.T.U., si fa riferimento alla recente Circolare esplicativa, pubblicata nella *G.U. n.52 del 3-3-2006*, nella quale è riportato testualmente quanto segue:

*“Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da*

*procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.*

*Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purchè la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/03 (1° ottobre 03).*

*L'eccezione prevista da tale norma e' giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva”.*

Con riferimento a quanto detto, il futuro acquirente, potrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Nota del C.T.U.

*Per quanto detto in merito alla situazione urbanistica, resta espressamente condizionato che l'acquirente, al momento dell'aggiudicazione e richiesta definitiva di acquisto, deve dichiarare, che già prima della partecipazione all'asta era a conoscenza degli adempimenti che dovrà svolgere per la eventuale regolarizzazione del fabbricato abusivo e degli oneri e spese che dovrà sostenere, qualunque sia l'importo complessivo e le difficoltà da superare, in quanto*

*consapevole, di aver fatto le necessarie verifiche e assunte informazioni presso gli uffici competenti.*

Per quanto riguarda i costi che dovrà sostenere per l'intero immobile, di seguito si riporta un conteggio di massima delle spese:

- per oblazione e oneri concessori con riferimento all'ultima sanatoria edilizia Legge 326/2003 un importo pari a mq 409,00 x (€150,00 + € 55,00) = €83.845,00 circa;
- per compensi tecnici per : progetto architettonico, relazione, conteggi, certificato di idoneità sismica, accatastamento e quant'altro necessario per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sino al rilascio del certificato di abitabilità e agibilità, un importo pari ad € 8.000,00 circa;
- per il pagamento dei diritti di segreteria, diritti sanitari, marche da bollo, e trascrizione della C.E. alla CC.RR.II. di Catania un importo pari ad €1.000,00 circa;

Pertanto la spesa complessiva di massima che il futuro acquirente dovrà sostenere è pari a: €83.845,00 + €8.000,00 + €1.000,00 = €92.845,00

Considerato che il predetto costo supera il valore commerciale dello stesso magazzino, a parere del C.T.U. sarebbe più conveniente demolire l'intero magazzino anziché regolarizzarlo.

In merito alla demolizione, di seguito si calcolano i costi che eventualmente il futuro acquirente dovrebbe sostenere.

Con riferimento al prezzario regionale per le opere pubbliche nella regione Sicilia per l'anno 2005 (prezzario vigente) si utilizza la voce di

prezziario relativa alle demolizioni identificata con il codice

*1.3.3) Demolizione come al precedente art. 1.3.1 ma di fabbricati o residui di fabbricati, all'esterno del centro edificato, ma con superfici laterali totalmente libere; compresi tutti gli oneri di cui all'art. 1.3.1:*

- per ogni m<sup>3</sup> vuoto per pieno ..... € 4,00

Per cui il costo di demolizione sarà:

superficie coperta del capannone mq 409,00

altezza mt 5,00 + 0,20 = mt 5,20

volume mq 409,00 x 5,20 = m<sup>3</sup> 2.126,80

m<sup>3</sup> 2.126,80 x €4,00 = €8.507,20 che si arrotonda ad €8.500,00

Avendo scomposto in più settori il lotto n°6, per comodità descrittive, si procederà alla stima di esso in funzione dei vari settori, che in ogni caso devono intendersi come unico lotto non divisibile.

Per questo appezzamento di terreno con magazzino, nonché i diritti d'acqua provenienti dal pozzo ubicato nella particella 316 (condominio pozzo Tamburaro), dal pozzo ubicato nella particella 314 (condominio pozzo f.lli Terranova) e quelli relativi all'utilizzo della vasca particella 143, si è tenuto conto degli aspetti che incidono negativamente sulla stima, in particolare della destinazione urbanistica del terreno (agricola), della destinazione colturale in atto, trattasi per la maggior consistenza di un vecchio agrumeto di qualità non pregiate, di conseguenza della crisi agrumicola, del magazzino agricolo non accatastato e abusivo e del nuovo pozzo irriguo realizzato di recente e che quindi non dovrebbe essere

soggetto alla presente procedura di esecuzione.

Per immobili simili si stimano, l'agrumeto ad € 20.000 ad Ha, il magazzino agricolo ad €100 al mq; sono comprese nella stima le aree di pertinenza del pozzo irriguo e i diritti d'acqua predetti nonché le servitù attive e passive, per cui si ha:

- magazzino agricolo: per le condizioni strutturali del magazzino, per il grado di rifinitura interno ed esterna nonché per il pessimo stato di conservazione il magazzino, in condizioni normali e con tutta la documentazione urbanistica e catastale in regola avrebbe un valore di mercato pari a  $\text{mq } 409,00 \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 40.900,00$  considerato che ne occorrerebbero € 92.845,00 per regolarizzarlo essendo totalmente abusivo, a parere del C.T.U. è più conveniente demolirlo, di conseguenza dal valore complessivo del lotto n°6 dovrà essere sottratto il costo di demolizione.
- agrumeto: considerato che, l'agrumeto è una coltura irrigua, non esiste più il vecchio pozzo irriguo sul quale il debitore esecutato aveva i diritti acquistati giusto atto del 30/04/1970 (doc.1), questi ultimi a suo tempo pignorati a seguito della procedura n°63/86 oggetto della presente, che di recente è stato scavato un nuovo pozzo dal "Condominio Pozzo Tamburaro" per come già detto, si procederà ad una doppia stima dell'agrumeto, e cioè tenendo conto anche dei diritti d'acqua del nuovo pozzo (cioè  $96 + 27 = 123/720$  e tenendo conto che l'agrumeto abbia solo i diritti d'acqua del condominio pozzo f.lli Terranova (cioè  $27/720$ ); deciderà il G.E. quale delle due condizioni è da tenere in considerazione.

- 1) Valore del lotto n°6 considerando l'agrumeto con diritto d'acqua anche al nuovo pozzo (123/720)

$$\text{Ha } 2.38.61 + \text{Ha } 0.25.32 = \text{Ha } 2.63.93$$

$$\text{Ha } 2.63.93 \times \text{€}20.000,00 = \text{€ } 52.786,00$$

$$\text{Detraendo i costi di demolizione del magazzino} \quad \underline{\text{€ } 8.500,00}$$

$$\text{Totale € } 44.286,00$$

Che si arrotonda ad **€ 44.000,00**

- 2) Valore del lotto n°6 considerando l'agrumeto con diritti d'acqua nel solo condominio pozzo f.lli Terranova , pari a 27/720

$$\text{Ha } 2.38.61 + \text{Ha } 0.25.32 = \text{Ha } 2.63.93$$

$$\text{Ha } 2.63.93 \times \text{€}15.000,00 = \text{€ } 39.589,50$$

$$\text{Detraendo i costi di demolizione del magazzino} \quad \underline{\text{€ } 8.500,00}$$

$$\text{Totale € } 31.089,50$$

Che si arrotonda ad **€ 31.000,00**

Questo lotto si appartiene in parte al debitore esecutato n°1 ed in parte alla debitrice esecutata n°2, oltre i diritti d'acqua comuni con altre ditte non soggette alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

**LOTTO N°7** – questo appezzamento di terreno, ubicato a Palagonia in c/da Vanchella (foglio 17), è composto dalle seguenti particelle, diritti e pertinenze:

Immobile n°7 : particelle 42 di Ha 0.31.64

331 di Ha 0.02.30

599 di Ha 0.01.26

600 di Ha 0.06.96

Totale Ha 0.42.16

Esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto n°58, 59 e 60), nonchè rappresentato nella distribuzione planimetrica nello stralcio di mappa catastale (doc.16).

In occasione del sopralluogo del 23/04/2007, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Trattasi un piccolo appezzamento di terreno avente accesso dalla strada pubblica, per l'intera consistenza risulta piuttosto pianeggiante.

Allo stato attuale risulta con destinazione colturale incolto e in stato di abbandono.

Da una verifica eseguita all'U.T.C. di Palagonia, in merito alla destinazione urbanistica del lotto di terreno, si è rilevato che esso ricade nell'adottato P.R.G. (in corso di approvazione) in zona "*D-Ampliata = area insediamenti produttivi commerciali e artigianali*", per come si può rilevare dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente (doc.25).

Per questo appezzamento di terreno di Ha 0.42.16 si è tenuto conto degli aspetti che incidono negativamente sulla stima, cioè la destinazione colturale in atto (incolto), si è anche tenuto conto degli aspetti che incidono positivamente sulla stima, in particolare la destinazione urbanistica del terreno (artigianale - commerciale), dell'orografia del terreno (piuttosto pianeggiante), della presenza di molti magazzini agricoli



## **C O N C L U S I O N I**

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

### *CAPITOLO 6*

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, nel precedente capitolo, gli immobili soggetti a pignoramento immobiliare, sono stati suddivisi in n°7 lotti autonomi e singolarmente vendibili, non tenendo conto, nella formazione dei lotti, se appartengono al debitore esecutato n°1 o alla debitrice esecutata n°2. In ogni caso dal progetto di divisione solo il lotto n°6 comprende particelle sia del debitore esecutato n°1 sia della debitrice esecutata n°2.

Si precisa che i 7 lotti formati dal C.T.U. non necessitano di operazioni catastali di frazionamento al N.C.T. e al N.C.E.U.

Per quanto riguarda la vendibilità dei singoli lotti, per ciascuno di essi si sintetizza quanto di seguito riportato.

Si premette che a parere del C.T.U., ove possibile, i lotti n°1, n°2 e n°3, che costituiscono uno stabile formato da quattro unità immobiliari urbane, per le caratteristiche oggettive dell'intero immobile, dovrebbero essere venduti in un unico blocco, ove ciò non sia possibile, è stata predisposta dallo scrivente la formazione di tre lotti singolarmente vendibili; infine per quanto riguarda i lotti n°5 e n°6 a parere del C.T.U. dovrebbe preferirsi la vendita in unico corpo, in quanto il lotto n°5 può considerarsi complementare al lotto n°6, ove ciò non sia possibile, è stata prevista la formazione di due lotti autonomi e singolarmente vendibili.

**LOTTO N°1** - Locale al piano terra composto dalla pizzeria concessa in locazione e dalla porzione di abitazione non concessa in locazione ed uso ai gestori della pizzeria, questo locale composto da due unità immobiliari ubicate in via Garibaldi n°143-145 è censito al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particelle 526/9 e 527, per come meglio riportato nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile, tenendo conto del contratto di locazione commerciale allegato alla presente (doc.22).

Nota del C.T.U.

*A parere dello scrivente sarebbe opportuno regolarizzare la situazione catastale del lotto n°1 al fine di trasferire al futuro acquirente l'attuale consistenza con l'attuale destinazione d'uso.*

**LOTTO N°2** – abitazione al 1° piano, in via Garibaldi n°143, censita al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particelle 526/11, per come meglio riportato nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile.

**LOTTO N°3** – abitazione al 1° piano, in via Garibaldi n°143, censita al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particella 526/10, per come meglio riportato nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile.

**LOTTO N°4** – questo appezzamento di terreno, ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 185, 204, 192, 292, 394, 395, 396, 399 e 401 oltre i  $\frac{3}{4}$  circa del fabbricato rurale con la relativa corte di pertinenza di complessive are 1.20 (fabbr. + corte),

identificato dalla particella 151 per come riportato nell'allegato B (doc.10/A) dell'atto di divisione del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole (doc.10) nonché i diritti d'acqua provenienti dalla sorgente a monte della particella 396 ex 205/b per come riportato nell'atto del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole (doc.10), il tutto per come meglio riportato nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile.

**LOTTO N°5** – questo piccolo appezzamento di terreno con fabbricato rurale (in quota parte), ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 157, 161, 294 oltre la maggior consistenza del fabbricato rurale con la relativa corte di pertinenza di complessive are 3.91 (fabbr. + corte), identificato dalla particella 156 per come riportato nell'allegato B (doc.10/A) dell'atto di divisione del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole (doc.10), allo stato attuale, a parere del C.T.U., non è liberamente vendibile, in quanto prima della vendita, si deve provvedere alla regolarizzazione della situazione catastale, in particolare si deve accatastare l'intero fabbricato al N.C.E.U., rettificando la relativa planimetria in mappa e presentando le planimetrie al N.C.E.U., e contestualmente volturare le rispettive porzioni alla debitrice esecutata n°2 e ai proprietari del settore diroccato.

L'operazione di accatastamento è necessaria in quanto nel decreto di trasferimento si dovranno indicare le attuali consistenze con le reali destinazioni, per cui le unità immobiliari dovranno essere ben identificate con foglio, particella, subalterno, categoria classe e quant'altro necessario

per identificare la singola unità immobiliare.

**LOTTO N°6** – questo fondo agricolo, ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 316 (in quota), 92, 414, 416, 397, 96, 289, 98, 288, 95, 97, 152, oltre i diritti d’acqua provenienti dal pozzo condominio Tamburaro ubicato nella particella 316 (immobile n°2), cioè ore 96 mensili (ove ammessi dal G.E. per i motivi già spiegati nei precedenti capitoli), per come riportato nei titoli di provenienza e nel doc.28, i diritti d’acqua provenienti dal pozzo condominio f.lli Terranova ubicato nella particella 314 (immobile n°9), cioè ore 27 mensili, per come riportato nei titoli di provenienza doc.9, 9/A e 9/B e i diritti sulla vasca di raccolta identificata con particella 143 di are 1.18, per come riportato nell’atto del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole.

Infine fa parte del lotto n°6 il magazzino agricolo ubicato a cavallo delle particelle 152 e 397 , non accatastato e per l’intera consistenza abusivo.

Con riferimento al magazzino abusivo, ove il futuro acquirente dovesse acquistare l’intero lotto con la condizione di demolire il magazzino, non sarà necessario redigere la pratica di accatastamento del magazzino, mentre se il futuro acquirente dovesse decidere di mantenere il magazzino (situazione poco probabile per i rilevanti costi di sanatoria), prima del decreto di trasferimento si dovrà procedere all’accatastamento del magazzino.

Nel caso si dovesse mantenere il magazzino, per come già detto, resta espressamente condizionato che l’acquirente, al momento

dell'aggiudicazione e richiesta definitiva di acquisto, deve dichiarare, che già prima della partecipazione all'asta era a conoscenza degli adempimenti che dovrà svolgere per la sanatoria e degli oneri e spese che dovrà sostenere, qualunque sia l'importo complessivo e le difficoltà da superare, in quanto consapevole, di aver fatto le necessarie verifiche e assunte informazioni presso gli uffici competenti.

**LOTTO N°7** – questo appezzamento di terreno, ubicato a Palagonia in c/da Vanchella, censito al N.C.T. al foglio 17 particelle 42, 331, 599 e 600, il tutto per come meglio riportato nei precedenti capitoli è liberamente vendibile.

Tenuto conto della complessità della presente c.t.u., lo scrivente resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li,     maggio 2007

Il Consulente  
Geom. Pace Michelangelo  
.....