

ing. Vincenzo Lo Presti - via S. Tommaso n.6 - 94014 - Nicosia (En)
tel. 0935639912 – cell. 3388737497
e-mail ing.vincenzolopresti@tiscali.it - p.e.c. vincenzo.lopresti@ordine.ingegnerienna.it

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 05/10
PROMOSSA DA : BANCA DELLA NUOVA TERRA Spa
CONTRO: DEBITORI ESEGUTATI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRATIVA

Nicosia, li _____

IL C.T.U.
(ing. Vincenzo Lo Presti)

Vincenzo Lo Presti



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 05/10 R. G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA INTEGRATIVA

PREMESSE	2
OPERAZIONI PERITALI	5
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO	8
a) valutazione delle quote pignorate	9
b) Divisibilità degli immobili	11
CONCLUSIONI	12



PREMESSE

Il sottoscritto ing. Vincenzo Lo Presti, nel corso dell'anno 2012, ha ricevuto l'incarico di esperto nell'Esecuzione Immobiliare n. 05/2010, riunita con l'Esecuzione n. 51/09, allora pendenti presso il Tribunale di Nicosia. L'incarico si concludeva con il deposito della relazione di consulenza in data 22/10/2012.

Il sig. G. E. nel corso dell'udienza del 13/03/2019 disponeva il richiamo di questo CTU allo scopo di *"individuare con esattezza i beni per i quali si potrà procedere alla vendita sulla base di quanto indicato da questo Giudice, con ordinanza del 10/12/2018"*.

Il sottoscritto all'udienza del 27/11/2019 assumeva l'incarico integrativo davanti al sig. G. E. che assegnava il termine di giorni 90 per il deposito della relazione scritta.

Subito dopo il conferimento dell'incarico, il sottoscritto consultava la documentazione allegata agli atti dell'esecuzione ed in particolare l'ordinanza del 10/12/2018 alla quale il sig. G. E. faceva esplicito riferimento nella formulazione del quesito, oltre ai verbali delle varie udienze tenutesi successivamente all'espletamento della CTU principale.

Lo studio preliminare degli atti dell'esecuzione si è reso necessario ed indispensabile per meglio comprendere le motivazioni del richiamo, in modo da poter fornire un'adeguata, precisa ed esauriente risposta al quesito integrativo posto dal sig. G.E.

Dall'attento esame dell'ordinanza del 10/12/2018, cui si fa riferimento nel provvedimento di richiamo, si evince che, con ricorso del 1° giugno 2018, i debitori di cui all'esecuzione n. 51/09 hanno proposto opposizione all'esecuzione, chiedendo in via cautelare la sospensione del processo esecutivo, in quanto, con sentenza del 13 novembre 2017, il Tribunale di Catania ha accolto l'opposizione all'atto di precetto utilizzato per promuovere la prima delle due esecuzioni forzate riunite, sicché i debitori hanno dedotto la sopravvenuta mancanza originaria di titolo esecutivo. Di contro sia il



creditore procedente che il creditore intervenuto, si sono opposti alle richieste di parte opponente, sostenendone l'inammissibilità, e chiedendo quindi il rigetto dell'opposizione ed in modo particolare della richiesta di sospensione del processo esecutivo.

Nella citata ordinanza del 10/12/2018 il G.E. concludeva:

“ritenuto quindi che occorra disporre la parziale sospensione dell'esecuzione forzata in relazione soltanto agli odierni opposenti ed in relazione all'atto di precetto e al collegato titolo esecutivo dagli stessi impugnato, sui quali hanno ottenuto la pronuncia favorevole della sentenza del Tribunale di Catania del 13 novembre 2017;

ritenuto invece che, in relazione ai beni appartenenti agli altri debitori non opposenti ed in relazione ai beni immobili per quali non sia stata pronunciato alcun provvedimento da parte del Tribunale di Catania, l'esecuzione forzata debba proseguire con la vendita del compendio pignorato;

ritenuto pertanto che occorra sentire le parti in relazione all'individuazione dei beni per i quali sia possibile la vendita immediata del compendio pignorato..... omissis”

Il sig. G. E. fissava l'udienza del 13 marzo 2019 per l'audizione delle parti al fine di stabilire quali fossero gli immobili per i quali era possibile procedere alla vendita immediata e quelli per i quali occorreva attendere, o era opportuno attendere, l'esito del giudizio di opposizione all'esecuzione.

All'udienza del 11/09/2019 [REDACTED] il creditore procedente, dichiarava, come riportato nel verbale di udienza, che “i beni immobili da porre in vendita sono quelli pignorati solo nella procedura esecutiva n. 5/2010 R.G Es. Imm. non sospesa e precisamente:

- immobile sito in Troina, in catasto al foglio n. 91 particella 118 frazionata ed ora 267-268 e 269 (nell'ultima ordinanza era un bene del lotto n. 1);



- immobile sito in Troina, in catasto al foglio n. 91 particella 171 frazionata ed ora 264-265 e 2669 (nell'ultima ordinanza era un bene del lotto n. 1);

- immobile sito in Troina, in catasto al foglio n. 91 particella 176 (nell'ultima ordinanza era un bene del lotto n. 1);

- immobile sito in Troina, in catasto al foglio n. 91 particella 101 frazionata ed oggi 329 e 330 (nell'ultima ordinanza era un bene del lotto n. 2);

- immobile sito in Troina, in catasto al foglio n. 91 particella 104 frazionata ed oggi 331 e 332 (nell'ultima ordinanza era un bene del lotto n. 2);

Da quanto riportato sopra in merito agli ultimi sviluppi dell'esecuzione, si evince che l'incarico integrativo affidato al sottoscritto ha lo scopo di individuare i beni per i quali la procedura esecutiva può continuare e di esaminare tutti gli aspetti tecnici ed economici relativi alla vendita dei beni stessi.

I beni per cui è possibile procedere alla vendita, come indicato nella citata ordinanza del sig. G. E. e come poi confermato nel verbale di udienza da parte del procuratore del creditore procedente, sono quelli pignorati soltanto per la procedura esecutiva n. 5/2010, mentre, per le motivazioni di cui all'ordinanza del sig. G. E., viene temporaneamente sospesa la procedura per gli immobili inclusi nell'esecuzione n. 51/2009.

Oggetto della presente consulenza integrativa sono quindi gli immobili o le quote di immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 18/11/2009, dal quale trae origine la procedura n. 5/2010. In detto atto gli immobili sottoposti a pignoramento vengono individuati come segue:

A) Appezamento di terreno nel comune di Troina, contrada Cugno, della superficie catastale di Ha 3.44.20, in catasto individuato al foglio di mappa n. 91, particelle n. 118 di Ha 1.86.17, n. 171 di Ha 1.20.03 e n. 176 di are 38.00, di proprietà dei tre



Debitori Esecutati per la quota di 4/30 ciascuno;

B) Appezzamento di terreno nel comune di Troina, contrada Cugno, della superficie catastale di Ha 0.43.30, in catasto individuato al foglio di mappa n. 91, particella n. 101 di are 43.30, di proprietà dei tre debitori esegutati per la quota di 2/30 ciascuno;

C) Appezzamento di terreno nel comune di Troina, contrada Cugno, della superficie catastale di Ha 0.40.40, in catasto individuato al foglio di mappa n. 91, particella n. 104 di are 40.40, di proprietà dei tre debitori esegutati per la quota di 2/30 ciascuno;

Come già riportato nella relazione di consulenza principale si evidenzia che molte delle particelle catastali indicate nell'atto di pignoramento sono state soppresse per intervenute variazioni catastali, così come indicato anche dal procuratore del creditore precedente nell'individuazione degli immobili.

A tale proposito si riporta quanto già esposto nella RCT principale in merito alla identificazione attuale degli immobili:

- la particella n. 118 è stata frazionata con frazionamento n. 138784.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 267, 268 e 269;
- la particella n. 171 è stata frazionata con frazionamento n. 138784.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 264, 265 e 266;
- la particella n. 101 è stata frazionata con frazionamento n. 139154.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 329 e 330;
- la particella n. 104 è stata frazionata con frazionamento n. 139154.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 331 e 332.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, dopo il ritiro dei fascicoli di parte e il



preventivo studio degli atti dell'esecuzione, previo avviso scritto alle parti, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il 23 dicembre 2019. In tale data, il sottoscritto, pur arrivando in zona, non riusciva a raggiungere gli immobili per l'impraticabilità delle strade rurali della zona, causa le cattive condizioni meteorologiche. Veniva quindi fissato altro sopralluogo per il 25/01/2019 durante il quale non interveniva nessuno dei debitori esecutati, sebbene regolarmente avvisati. Tuttavia anche in assenza delle parti, vista la natura degli immobili, costituiti esclusivamente da terreni, il sottoscritto poteva accedere agli stessi ed eseguire le necessarie operazioni peritali allo scopo accertare lo stato attuale degli immobili e di individuare eventuali variazioni rispetto a quanto era stato constatato nelle operazioni della CTU principale, così come riportato nel relativo verbale (Allegato A).

Nella fase di studio preliminare sono state acquisite, direttamente dal servizio SISTER dell'Agenzia del Territorio, le mappe e le visure catastali degli immobili (Allegato B – C), allo scopo di verificare se negli atti catastali fossero state introdotte modifiche e variazioni successivamente alla redazione della consulenza principale.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo eseguito non si sono riscontrate sostanziali differenze nello stato degli immobili rispetto a quanto riscontrato in occasione della CTU precedente. Pertanto, in questa sede si conferma integralmente tutto quanto riportato in merito alla descrizione degli immobili nella RCT a suo tempo depositata. Per completezza si riporta una breve descrizione di sintesi degli immobili raggruppati in due gruppi di caratteristiche omogenee:

- A) Appezamento di terreno costituito dalle particelle catastali n. 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 176, esteso nel suo complesso Ha 3.44.20, confina a sud con terreni demaniali in prossimità del fiume Salso, a nord con terreni dell'ex ferrovia Motta-



Nicosia, ad ovest con le particelle catastali n. 261, 262, 263 e 175 e ad est con le particelle n. 177, 270, 271 e 272 di proprietà di altre ditte. Dal punto orografico l'appezzamento ha una giacitura abbastanza pianeggiante, in leggero declivio verso sud, ad un'altitudine media di circa 300 metri slm. Allo stato attuale l'appezzamento di terreno è occupato da un aranceto dotato di impianto di irrigazione del tipo a micro portata sottochioma. Le piante di agrumi, in buono stato vegetativo, sono disposti con sesto di circa 5.00x4.50 metri. L'aranceto occupa per intero le particelle 264, 267 e 176, mentre in corrispondenza delle particelle n. 265 e 268 si riscontra un canale irriguo attualmente in disuso; le particelle n. 266 e 269, poste nella parte più a nord, occupano un tratto di relitto della ex sede ferroviaria ed allo stato attuale vi si riscontrano alcune piante di ulivo; sulla particella n. 269 esiste un fabbricato rurale ad una sola elevazione, delle dimensioni di circa 7.30x5.40.

B) Appezzamento di terreno costituito dalle particelle catastali n. 329, 330, 331 e 332, esteso nel suo complesso Ha 0.83.70, di forma approssimativamente rettangolare, confinante ad est con una stradella poderale, a ovest con le particelle catastali n. 309 e 312, a sud con le particelle n. 333 e 334 e a nord con le particelle n. 298 e 299. L'appezzamento ha una giacitura abbastanza pianeggiante, in leggero declivio nella direzione nord-sud; il terreno è di medio impasto e di buona fertilità agronomica; allo stato attuale il terreno è incolto non essendo praticata alcuna coltura agraria; probabilmente nello stesso terreno esisteva un vigneto o frutteto poi estirpato; il terreno comunque ha buone caratteristiche agronomiche e si presta, anche per la possibilità di irrigazione, alla messa a dimora di frutteti o agrumeti, già presenti in molti dei terreni circostanti.

L'appezzamento di terreno di cui al punto A) nella relazione di consulenza principale



era stato conglobato all'interno del lotto N. 1, insieme ad altri terreni confinanti (particelle n. 261-262-262-175), pignorati soltanto ai sensi della procedura esecutiva n. 51/09 e quindi esclusi dalla presente consulenza integrativa. L'appezzamento di terreno di cui al punto B) coincide esattamente con il lotto n. 2 di cui alla consulenza principale. Ritenendo di poter confermare nella presente la suddivisione in lotti proposta nella consulenza principale, nel seguito gli immobili di cui ai precedenti punti A) e B) si identificheranno come Lotto N. 1 e Lotto n. 2 rispettivamente.

RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO

Per l'espletamento della presente consulenza integrativa si ritiene opportuno prendere come riferimento il quesito originario, di cui alla precedente RCT, per confermare, ove ne sussistono le condizioni, le risposte già date nella consulenza principale e per rielaborare invece le risposte al quesito ove si rende necessaria una nuova analisi, tenendo conto delle mutate condizioni di contesto che hanno dato origine alla consulenza integrativa e al richiamo del sottoscritto.

In particolare si confermano integralmente le risposte fornite nella RCT principale per ciò che concerne: proprietà dei beni; verifica della provenienza e continuità delle trascrizioni; completezza della documentazione; iscrizione in catasto degli immobili; iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; destinazione urbanistica; conformità urbanistica; occupazione dei beni ed eventuali contratti di affitto; documentazione fotografica e planimetrie catastali; assoggettabilità all'IVA del trasferimento dei beni; correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Considerato che gli immobili ai sensi della sola procedura 05/2010 risultano pignorati in quota parte e non per l'intero, come avveniva nel caso delle due esecuzioni riunite, nella presente relazione integrativa è necessario rielaborare la risposta al punto n) del quesito originario che testualmente recita: *"n) accerti, nel caso di bene indiviso, la*



valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;”

Risulta quindi necessario rielaborare la valutazione degli immobili pignorati in quota, e non per l'intero, eseguire un'analisi della divisibilità degli immobili ed eventualmente identificare la parte degli stessi da separare per destinarla alla vendita.

a) valutazione delle quote pignorate

Come riportato nei paragrafi precedenti nella procedura esecutiva n. 05/10 gli immobili risultano pignorati solo in quota parte e precisamente:

- **Lotto n. 1** - appezzamento di terreno costituito dalle particelle catastali n. 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 176, esteso nel suo complesso Ha 3.44.20, pignorato per una quota di 4/30 in capo a ciascuno dei tre Debitori Esecutati, per un totale di 12/30 corrispondenti anche ai 2/5 dell'intero;

- **Lotto n. 2** - appezzamento di terreno costituito dalle particelle catastali n. 329, 330, 331 e 332, esteso nel suo complesso Ha 0.83.70, pignorato per una quota di 2/30 in capo a ciascuno dei tre Debitori Esecutati per un totale di 6/30 corrispondenti anche a 1/5 dell'intero.

Relativamente alla determinazione del valore di mercato degli immobili nella loro globalità, in questa sede si ritiene di poter confermare i prezzi unitari desunti dalle analisi di mercato a suo tempo condotte per la CTU principale, in quanto non si sono verificati sostanziali mutamenti del contesto economico e/o significative variazioni dei prezzi praticati nelle compravendite di terreni agricoli nella zona.

Applicando i prezzi unitari alle superfici catastali è stato rielaborato l'allegato quadro riepilogativo di stima dal quale si evince che i più probabili valori di mercato dei due



gruppi di immobili, considerati nella loro interezza, risultano di:

- Lotto n. 1 € 84.835,00;

- Lotto n. 2 € 9.207,00.

Nella valutazione del lotto n. 1 è stato trascurato il valore del fabbricato rurale insistente sulla particella n. 269, non accatastato e realizzato abusivamente, per il quale il valore commerciale determinato in € 6.000,00 si compensa mediamente con l'onere per il procedimento di sanatoria, stimato in circa € 7.000,00 come descritto dettagliatamente nella precedente consulenza.

Partendo da detti valori, riferiti all'intero, deve essere calcolato il valore parziale della quota sottoposta a pignoramento. Inoltre, come richiesto anche dal quesito, nel caso di vendita diretta di quota indivisa, è necessario considerare e quantificare la maggiore difficoltà dal punto di vista commerciale per la vendita di bene in quota indivisa. Il pregiudizio economico appare del tutto evidente in quanto i potenziali acquirenti verrebbero certamente scoraggiati dalla prospettiva di una difficile cogestione del fondo agricolo o di una divisione dell'immobile successiva all'acquisto, sicuramente onerosa e probabilmente ostacolata dagli altri comproprietari.

Detto pregiudizio economico può essere valutato intorno al 25% per il gruppo di immobili di cui al lotto n. 1; mentre per gli immobili del lotto n. 2, trattandosi di una quota di 1/5 su un appezzamento già di estensione molto limitata, a giudizio dello scrivente, la riduzione di valore risulta molto più consistente, non inferiore al 50%.

In definitiva, nel caso di vendita indivisa delle quote pignorate, partendo dai valori dei due appezzamenti, riferiti alla vendita dell'intero lotto, tenendo conto delle quote pignorate per la sola esecuzione n. 10/05 e della riduzione derivante dalla vendita di bene indiviso di cui sopra, si perviene ai seguenti valori commerciali:

- Lotto n. 1 € 84.835,00 x 2/5 x 0,75 = € 25.450,50



- Lotto n. 2 € 9.207,00 x 1/5 x 0,50 = € 920,70.

b) Divisibilità degli immobili

Per valutare l'ipotesi alternativa alla vendita indivisa della quota pignorata, cioè la separazione dal totale di una parte degli immobili da destinare alla vendita, è necessario esaminare ed accertare preventivamente la comoda divisibilità degli immobili stessi.

Relativamente agli immobili di cui al lotto n. 1, vista l'estensione complessiva di 34.420 metri quadrati, ipotizzando mediamente una qualità omogenea dell'intero fondo, la quota pignorata pari a 2/5 corrisponde ad una superficie di 13.768 metri quadrati da distaccarsi dal totale; per gli immobili del lotto n. 2, estesi nel totale 8.370 metri quadrati, la quota pignorata di 1/5 corrisponde a 1.674 metri quadrati.

Vista l'entità delle superfici, nel caso del lotto n. 1, si ritiene economicamente e tecnicamente possibile il frazionamento dell'intero per distaccare la superficie corrispondente alla quota pignorata, in quanto dalla divisione si otterrebbe un lotto di dimensioni tali da consentire la prosecuzione della normale attività agricola. Nel secondo caso invece, vista la già limitata estensione complessiva dell'intero e la minore entità della quota pignorata, la divisione del bene, sebbene tecnicamente possibile, porterebbe alla formazione di un lotto di superficie eccessivamente piccola, tale da pregiudicare il normale utilizzo agrario. In definitiva la divisibilità è ammissibile solo per gli immobili di cui al lotto n. 1 mentre è da escludere per quelli del lotto n. 2.

Nell'ipotesi in cui si volesse in ogni caso procedere al distacco dal totale della parte di immobile da destinare alla vendita, si può supporre di incorporare la quota di immobile pignorata del lotto n. 2 nella parte da distaccarsi nell'ambito dell'appezzamento di terreno di cui al lotto n. 1. In questo caso, tenendo conto dei diversi valori unitari di partenza tra i due appezzamenti di € 25.000 e di € 11.000 per ettaro, la superficie di



1674 metri quadrati, corrispondente alla quota pignorata del lotto n. 2, risulterebbe equivalente ad una superficie del lotto n. 1 di:

$$1674 \times 11.000/25.000 = 737 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie da distaccare nel progetto di divisione risulterebbe pari alla somma della superficie corrispondente alla quota di 2/5 del lotto n. 1 e della corrispondente superficie in valore alla quota pignorata del lotto n. 2 calcolata prima:

$$13.768 + 737 = 14.505 \text{ metri quadrati.}$$

Per la divisione, vista la necessità di assicurare alla parte da distaccarsi un accesso dalle strade esistenti, si propone il frazionamento in senso longitudinale, realizzato mediante una nuova linea dividenda che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appezzamento, in direzione nord - sud, a partire dal tracciato della ex ferrovia Motta - Nicosia, dove è posto l'accesso al fondo, sino in prossimità del fiume Salso.

Nell'allegato D è rappresentato tale progetto di divisione, con l'individuazione grafica sulla planimetria catastale della posizione di massima della linea di confine ipotizzata, mediante la quale viene ottenuto il distacco dal lotto n. 1 di una porzione di 14.505 metri quadrati.

La scelta tra la vendita in quota indivisa degli immobili pignorati parzialmente o la preventiva divisione dei beni, per distaccare la quota parte pignorata da destinare alla vendita, non è di competenza dello scrivente per cui si rinvia tale decisione al sig. G.E. e agli ulteriori sviluppi del procedimento esecutivo.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto nel corso dell'anno 2012 ha espletato la consulenza principale nella nell'esecuzione Immobiliare n. 05/2010, riunita con l'esecuzione n. 51/09, allora pendenti presso il Tribunale di Nicosia.

Il sig. G. E. nell'udienza del 13/03/2019 disponeva il richiamo di questo CTU allo



scopo di “*individuare con esattezza i beni per i quali si potrà procedere alla vendita sulla base di quanto indicato da questo Giudice, con ordinanza del 10/12/2018*”.

L’incarico integrativo affidato al sottoscritto è quello di individuare e poi verificare quali sono i beni per i quali la procedura esecutiva può continuare e di esaminare tutti gli aspetti tecnici ed economici relativi alla vendita dei medesimi beni.

I beni per cui è possibile procedere alla vendita, come indicato nella citata ordinanza del sig. G. E. sono quelli relativi alla sola procedura esecutiva n. 5/2010, mentre la procedura esecutiva viene sospesa per gli immobili inclusi nell’esecuzione n. 51/2009.

Si riconfermano integralmente le risposte fornite nella RCT principale per ciò che concerne: proprietà dei beni; verifica della provenienza e continuità delle trascrizioni; completezza della documentazione; iscrizione in catasto degli immobili; iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; destinazione urbanistica; conformità urbanistica; occupazione dei beni ed eventuali contratti di affitto, documentazione fotografica e planimetrie catastali; assoggettabilità all’IVA del trasferimento dei beni e correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento.

Poiché gli immobili ai sensi della sola procedura 05/2010 risultano pignorati in quota parte e non per l’intero, come avveniva nel caso delle due esecuzioni riunite, con la presente relazione integrativa è stato necessario rielaborare la risposta al punto relativo alla valutazione delle quote di immobili pignorati e alla divisibilità degli immobili.

Partendo dai valori di mercato degli immobili nella loro interezza, già determinati nella consulenza principale, applicando le quote corrispondenti di pertinenza dei Debitori Esecutati, per gli effetti della sola esecuzione 05/2010, e tendo altresì conto della riduzione per il minore interesse economico derivante dalla vendita in quota indivisa, si sono ottenuti i seguenti più probabili valori di mercato:



- Lotto n. 1 € 84.835,00 x 2/5 x 0,75 = € 25.450,50

- Lotto n. 2 € 9.207,00 x 1/5 x 0,50 = € 920,70.

In merito alla divisibilità, per gli immobili compresi nel lotto n.1 si ritiene economicamente e tecnicamente possibile il frazionamento dell'intero per distaccare la superficie corrispondente alla quota pignorata, mentre per gli immobili del lotto n. 2, la divisione del bene, sebbene tecnicamente possibile porterebbe alla formazione di un appezzamento di superficie eccessivamente piccola, tale da pregiudicare il normale utilizzo agrario predominante nella zona.

Per realizzare l'eventuale divisione del lotto n.1, che comprenda anche la quota pignorata del lotto n. 2, vista la necessità di assicurare alla parte da distaccarsi un accesso dalle strade esistenti, si propone un frazionamento in senso longitudinale, con una nuova linea di divisione che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appezzamento, in direzione nord - sud, a partire dal tracciato della ex ferrovia Motta - Nicosia, realizzando così il distacco di un lotto con superficie di 14.505 da destinare alla vendita.

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente assolto all'incarico affidatogli, conscio di aver operato serenamente, in perfetta buona fede, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza integrativa della quale fa parte integrante l'allegato quadro riepilogativo della valutazione degli immobili.

Su fascicolo separato vengono prodotti i seguenti allegati:

- Allegato A - Verbale di sopralluogo;
- Allegato B - Estratto di mappa catastale;
- Allegato C - Visure catastali;
- Allegato D – Schema progetto di divisione;

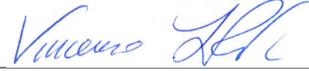
Il sottoscritto resta a disposizione di Codesto G. E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.



Nicosia, li 26 Febbraio 2020

IL C.T.U.

(dr. ing. Vincenzo Lo Presti)



QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale degli immobili				Stato colturale attuale e valore di mercato				Esecuzione Immobiliare n. 05/10					
Individuazione atto di pignoramento			n. di pararticella attuale	Sup. Catastale (mq)	Classificazione Catastale	Stato colturale attuale	Valore unitario per Ha	Valore complessivo	Quota sottoposta a pignoramento	Valore della quota sottoposta a pignoramento			
Comune	Foglio	N. part											
LOTTO N. 1	Troina	91	118	267	17607	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 44.017,50	2/5	€ 17.607,00		
				268	255	Agrumeto	Canale irr.	€ 15.000,00	€ 382,50	2/5	€ 153,00		
				269 AA	109	Agrumeto	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 163,50	2/5	€ 65,40		
				269 AB	342	Frutteto. Irr.	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 513,00	2/5	€ 205,20		
				269 AC	304	Vigneto	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 456,00	2/5	€ 182,40		
			171	264	11798	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 29.495,00	2/5	€ 11.798,00		
				265	58	Agrumeto	Canale irr.	€ 15.000,00	€ 87,00	2/5	€ 34,80		
				266	147	Vigneto	Uliveto	€ 15.000,00	€ 220,50	2/5	€ 88,20		
			176	176	3800	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 9.500,00	2/5	€ 3.800,00		
			Fabbricato insistente sulla particella n. 269 non accatastato									2/5	€ -
			TOTALE				34420	Totale valore immobili lotto n. 1			€ 84.835,00		€ 33.934,00
LOTTO N. 2	Troina	91	101	329 AA	274	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 301,40	1/5	€ 60,28		
				329 AB	4000	Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 4.400,00	1/5	€ 880,00		
				330 AA	50	Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 55,00	1/5	€ 11,00		
				330 AB	6	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 6,60	1/5	€ 1,32		
			104	331	3985	Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 4.383,50	1/5	€ 876,70		
				332	55	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 60,50	1/5	€ 12,10		
			TOTALE				8370	Totale valore immobili lotto n. 2			€ 9.207,00		€ 1.841,40