

## TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 55/2018 R.G. Es. Imm.

Promossa da Credito Emiliano s.p.a.

G.E.: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

RELAZIONE PERITALE

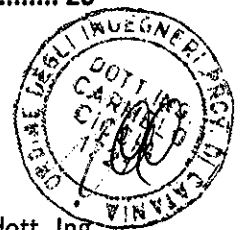
## INDICE:

|  |    |
|--|----|
| 1. PREMESSE.....   | 1  |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....   | 4  |
| 3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI. .... | 5  |
| 4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO. ....                   | 8  |
| 5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI. ....                             | 10 |
| 6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO. ....                   | 12 |
| 8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE. ....                                | 15 |
| 9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI. ....              | 15 |
| 10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI. ....   | 16 |
| 11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE. ....                     | 19 |
| 12. CONCLUSIONI.....   | 26 |

\*\*\*\*\*

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 30/6/2021, notificato via PEC in data 1/7/2021, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccìa con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...



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

sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

**b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

**c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione morti causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione di rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

**d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

**e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

**f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

**g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

**h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica** destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



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

**j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli

immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

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

**p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando , in caso



*affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

**q.** *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

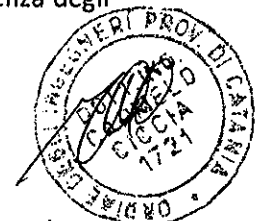
*A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei** senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente."*

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento, e in data 22/11/2021 è stata richiesta una **proroga di giorni 60**. In data **6/7/2021** il **sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del gi** [REDACTED] **o.**

Le operazioni peritali si sono svolte in data 30/7/2021 e proseguite in data 1/9/2021, alla presenza del figlio, incaricato del debitore esecutato, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto, **dopo diffuse ricerche**, avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e la planimetria delle unità immobiliari in Paternò (allegato n. 3), le visure e le planimetrie catastali (allegato n. 4), la conformità urbanistica ed i certificati di destinazione urbanistica (allegato n. 5), le visure ipotecarie (allegato n. 6), i titoli di provenienza degli immobili (allegato n. 7).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, a seguito di **Ordinanza del G.E. del 30/6/2021, di riduzione del pignoramento**, sono costituite da:

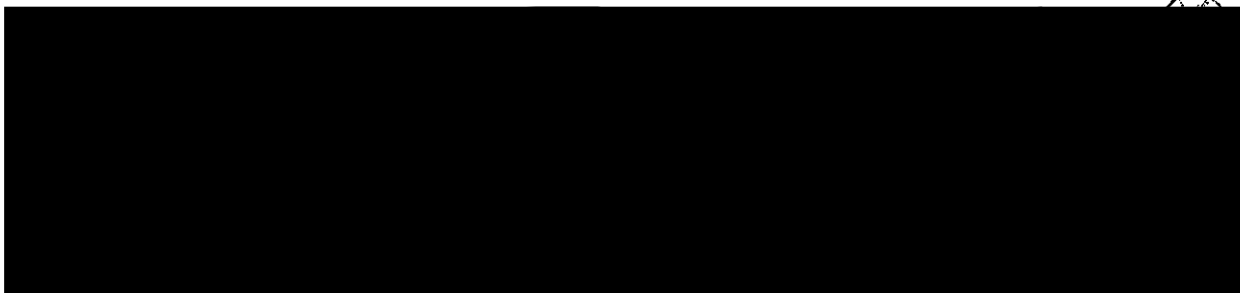


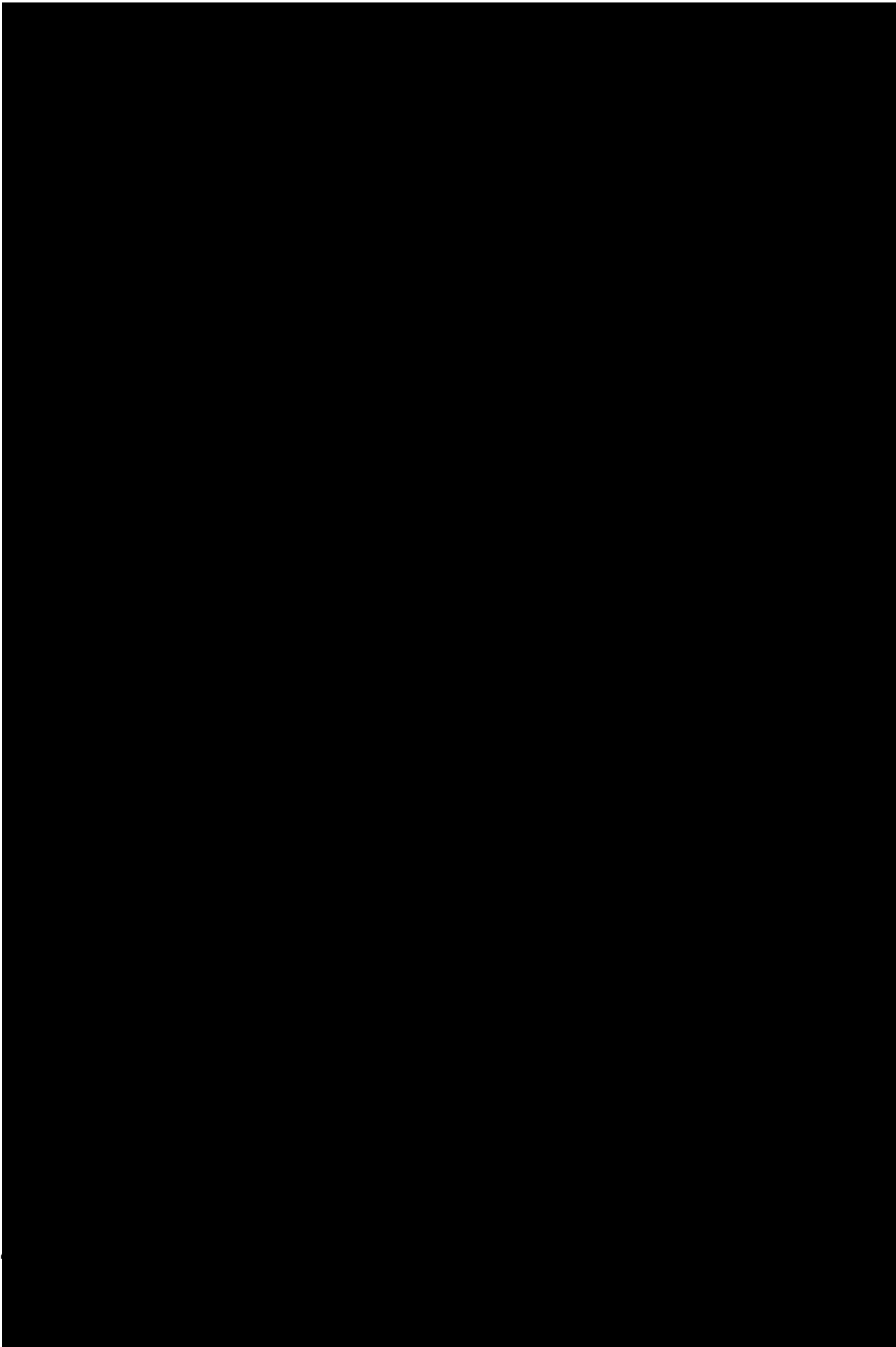


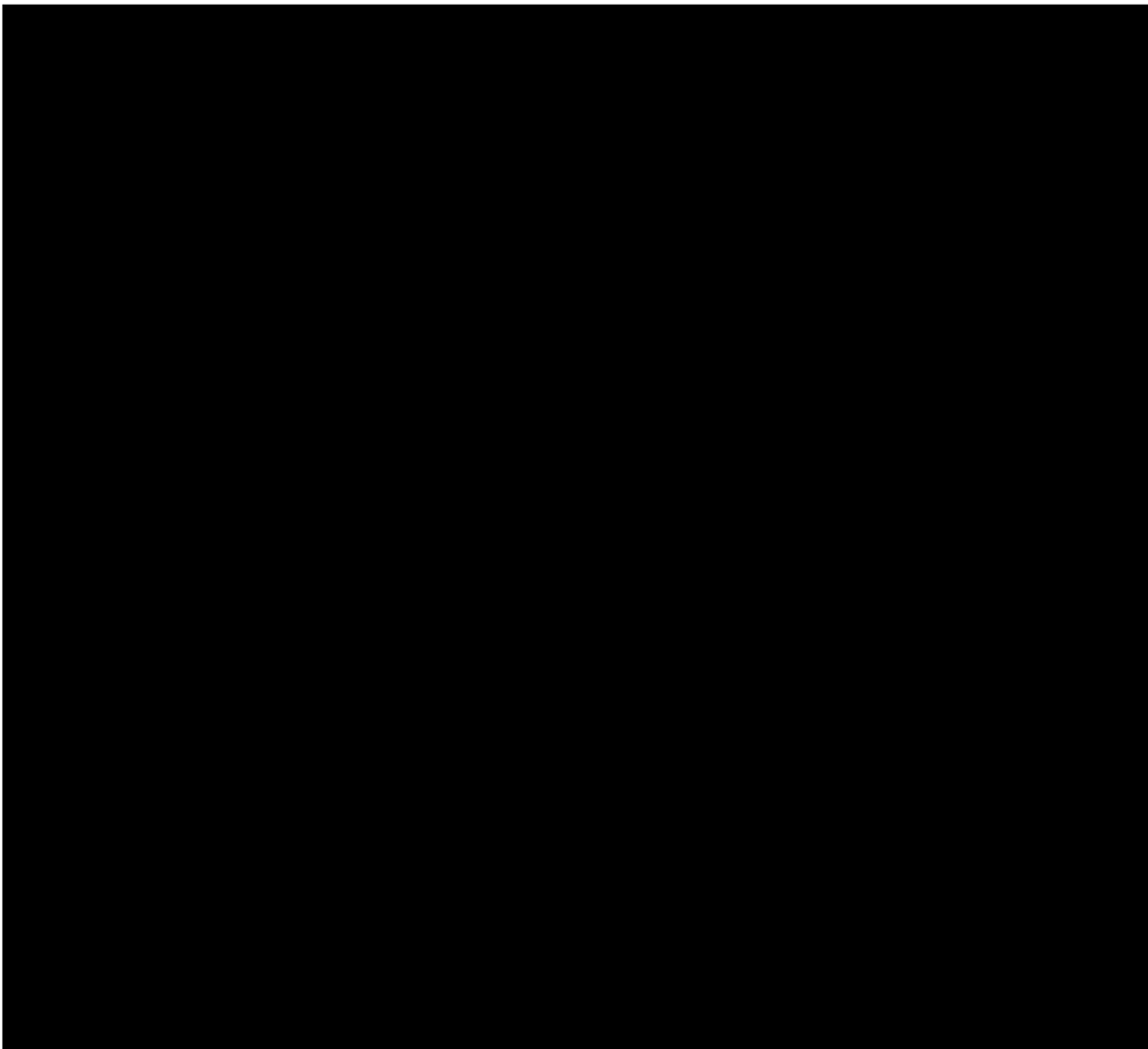
- 5) Intera proprietà [redacted] deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;
- 6) Intera proprietà [redacted] deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;
- 7) Intera proprietà [redacted] terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;
- 8) Intera proprietà [redacted] terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;

### **3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

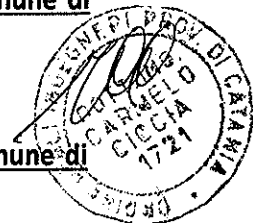
Dall'esame delle visure catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e degli atti di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e precisamente:







- 5) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;
- 6) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;
- 7) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;
- 8) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;



Dalla descrizione riportata in seno all'atto di donazione del 24/3/1988 (allegato n. 7.3) e dalla planimetria catastale (allegato n. 4.5) e dall'ortofoto e rilievo dei fabbricati (allegato n. 3.3) si rileva

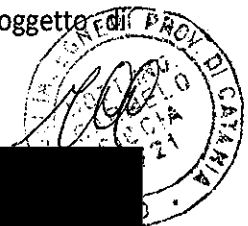


che trattasi di ..."uno spezzone di rustico agrumetato, della superficie reale di are 24.13 mentre quella catastale è di are 24.77, con fabbricato rurale, irriguo con acqua di dotazione così come goduta per il passato, col sistema della legge dello zappello e con la comproprietà della corte e tutti altri accessori, diritti e pertinenze, tutto incluso e nulla eccettuato, sito in Paternò, contrada Pantano, confinante nell'insieme ad est con strada comunale Buffa, a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con saia Galice, a nord con proprietà [REDACTED] salvo più esatti confini. Riportati oggi al Catasto Terreni del Comune di Paternò, al **foglio 46, part. 1158**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 12.24, reddito dominicale € 57,65 ed agrario € 17,70, (derivante assieme al fabbricato individuato dalla **particella 1159**, dalla **particella 169** descritta nel citato atto di donazione, dal tipo mappale del 25/2/2010 prot. N. CT 0088488); **particella 1159**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 31, superficie catastale mq 37, rendita € 76,85, contrada Pantano s.n. P.T.; **particella 667**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 11.95, reddito dominicale € 30,43 ed agrario € 17,28; **particella 1160**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 15, superficie catastale mq 21, rendita € 31,76, contrada Pantano s.n. P.T. (modifica la particella 879 indicata nell'atto di donazione citato, a seguito di costituzione del 4/5/2010 prot. N. CT 0239037) (allegato n. 4.5).

**I dati riportati nella nota di trascrizione del 16/2/2018 NN. 6677/5135 relativi alla trascrizione del Pignoramento sono corretti, con le precisazioni riportate ai successivi paragrafi N. 4 N. 6.**

#### **4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.**

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata al fascicolo di Esecuzione e dai titoli di proprietà reperiti dallo scrivente, ed allegati alla presente, emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione figurano intestate nella maniera seguente.



[REDACTED]

**5) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune**

**di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;**

**6) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune**

**di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;**

**7) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di**

**Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;**

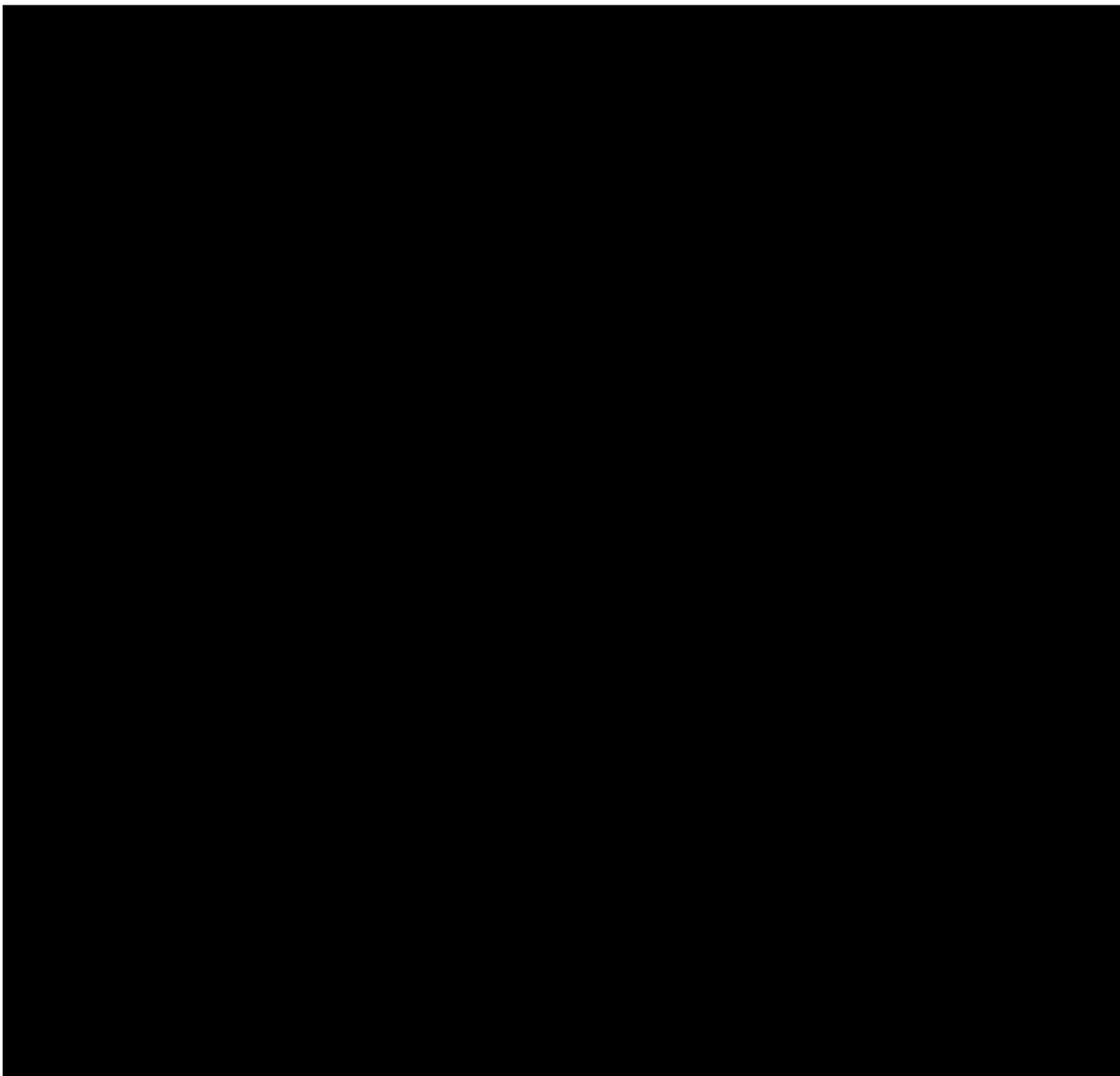


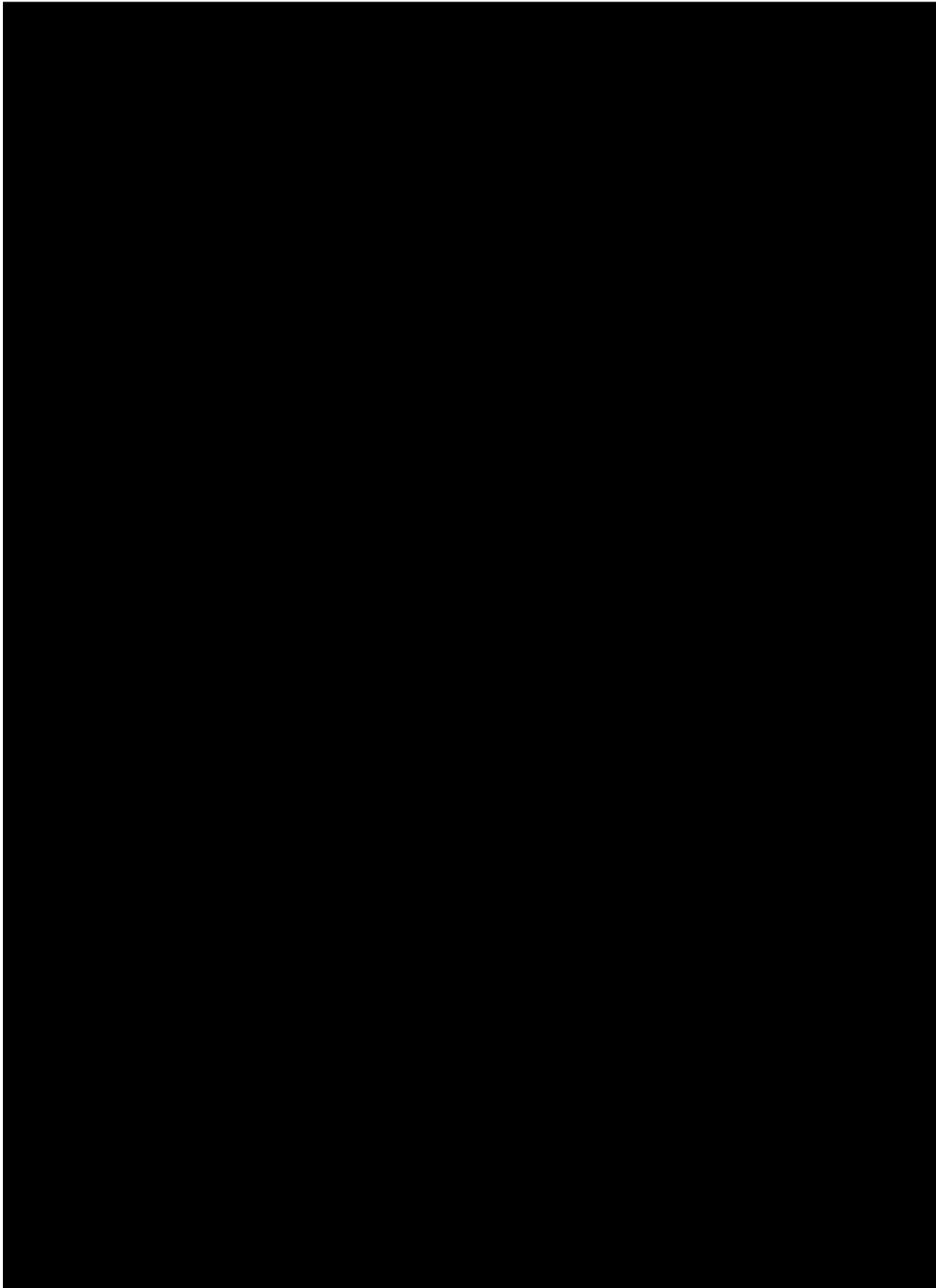
**8) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;**

Figurano intestate alla sola debitrice eseguita con proprietà per 1000/1000, per esserle pervenute per atto di donazione del 24/3/1988, rep. 23435, ai rogiti del notaio Francesco Doria di Paternò (allegato n. 7.3).

**5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.**

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata e dai titoli di proprietà acquisiti (allegato n. 7) emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenute ai debitori eseguiti nella maniera seguente:





**5) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune**


**di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;**



**6) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;**

**7) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;**

**8) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;**

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla debitrice esecutata con proprietà per 1000/1000, per atto di donazione del 24/3/1988, rep. 23435, ai rogiti del notaio Francesco Doria di Paternò (allegato n. 7.3), trascritto in data 29/3/1988 ai NN. 12952/9666, da 

#### **6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.**

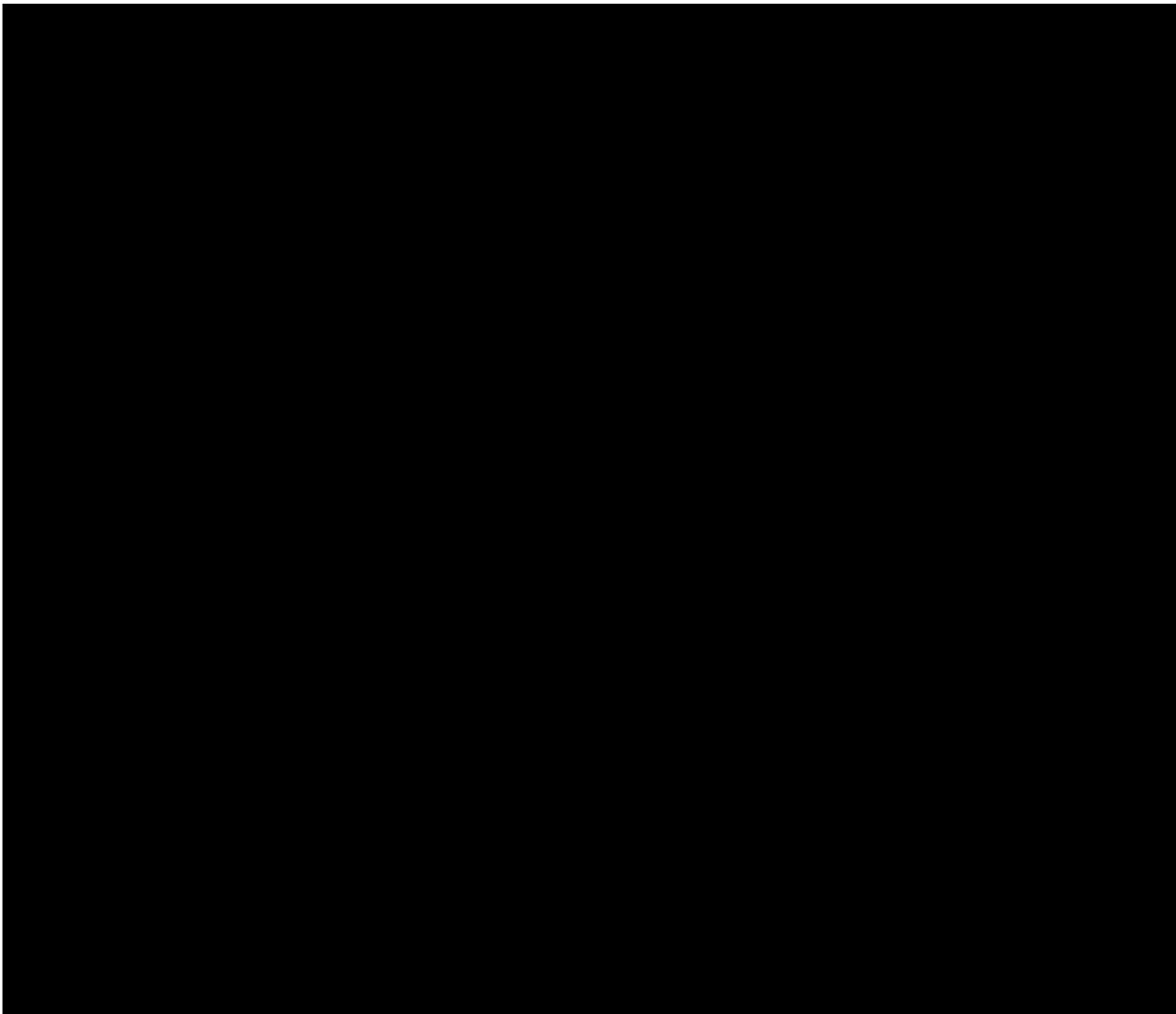
Dalle visure ipotecarie allegata alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalla relazione notarile emerge che le unità immobiliari sopra descritta sono oggetto delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai NN. 41736/3124, del 26/7/2013, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania, a favore del "Credito Emiliano s.p.a", con sede in Reggio Emilia, gravante su tutti gli immobili oggetto di Esecuzione; ipoteca per € 80.000,00, sorte capitale € 66.741,43.

- **Trascrizione** del 16/2/2018, ai NN. 6677/5135, nascente da verbale di pignoramento immobili, a

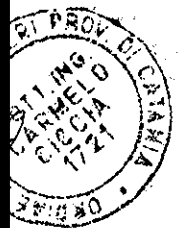
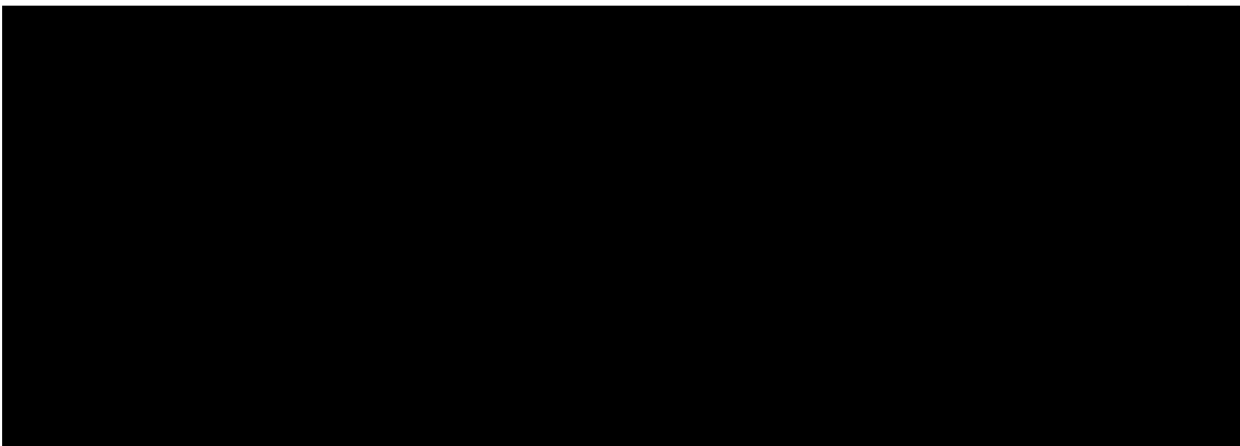


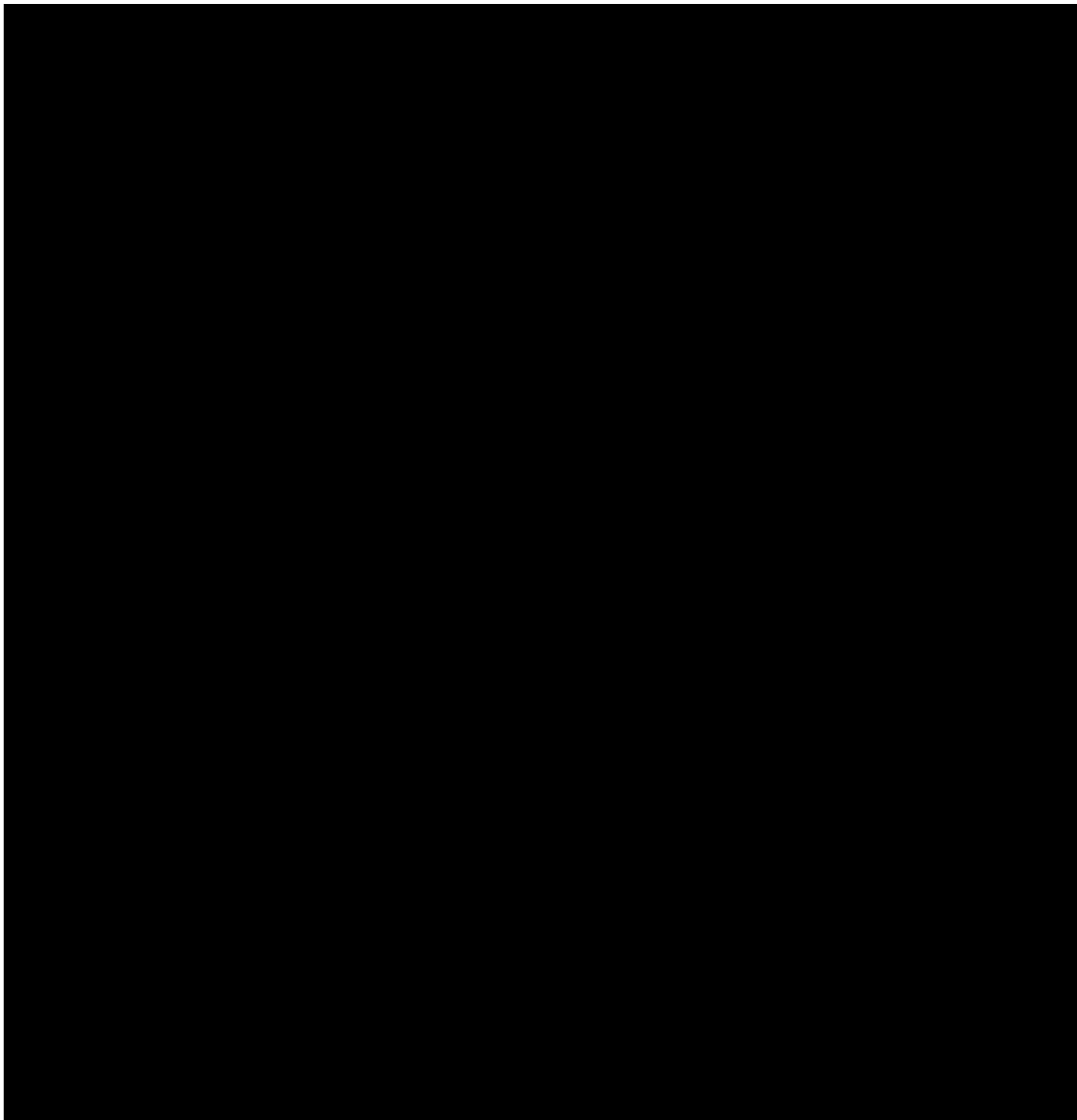
favore del "Credito Emiliano s.p.a." con sede in Reggio Emilia, sugli immobili oggetto di Esecuzione.



**7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò e da quanto riportato negli atti di provenienza, emerge quanto segue:





**5) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune**

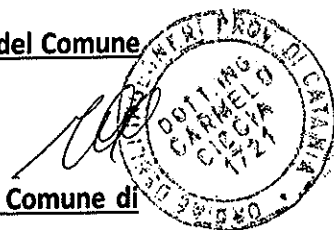
**di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;**

**6) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune**

**di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;**

**7) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di**

**Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;**

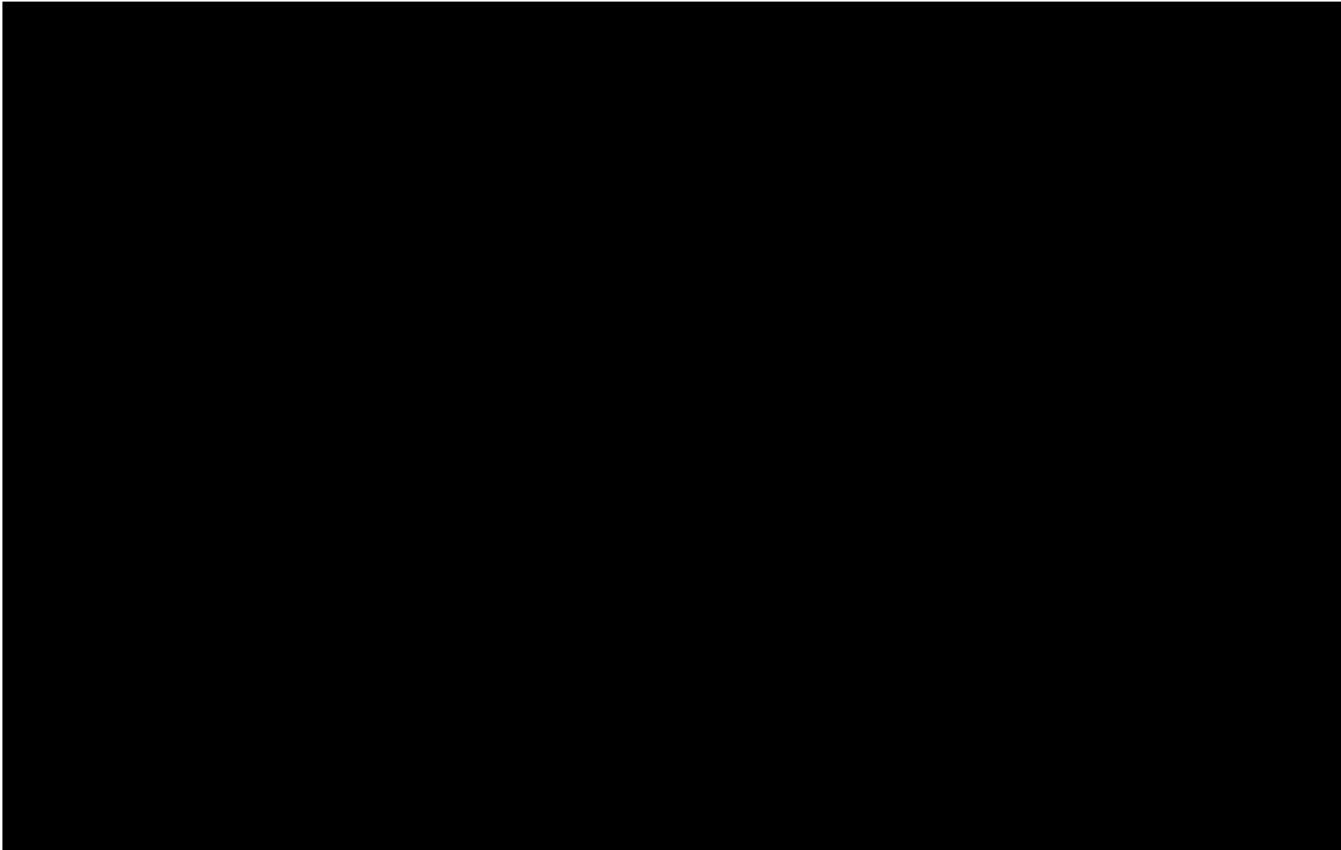


**8) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;**

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Paternò (allegato n. 5.4), si evince che il terreno individuato dalle particelle **1159, 1160, 667**, in oggetto ricadono all'interno della perimetrazione del **"Parco del Simeto – art. 27-bis N.T.A."** Ricadono inoltre all'interno dell'area di **"Riserva Idrica"** e all'interno dell'**Area di esondazione per collasso della di Pozzillo ....**

Si rimanda inoltre alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 5.4).

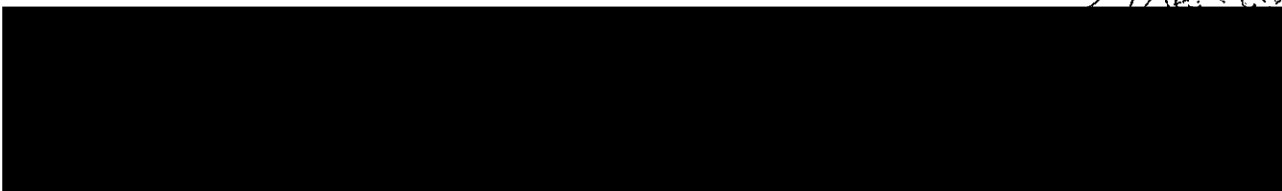
**8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.**

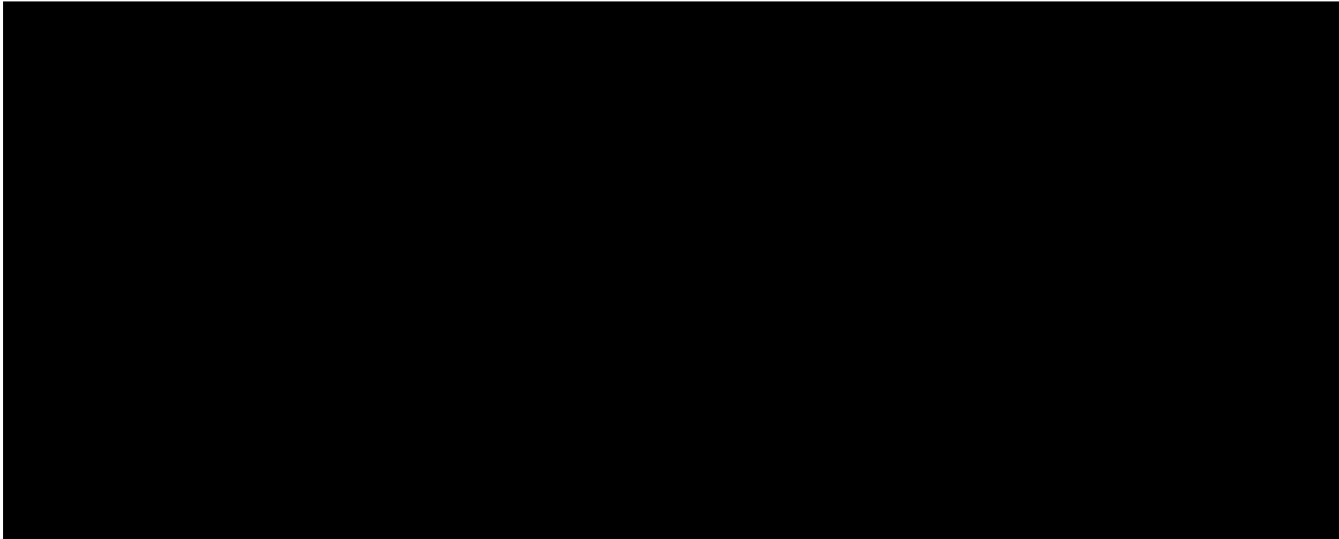


**9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge che le unità immobiliari in oggetto sono nella seguente

disponibilità:



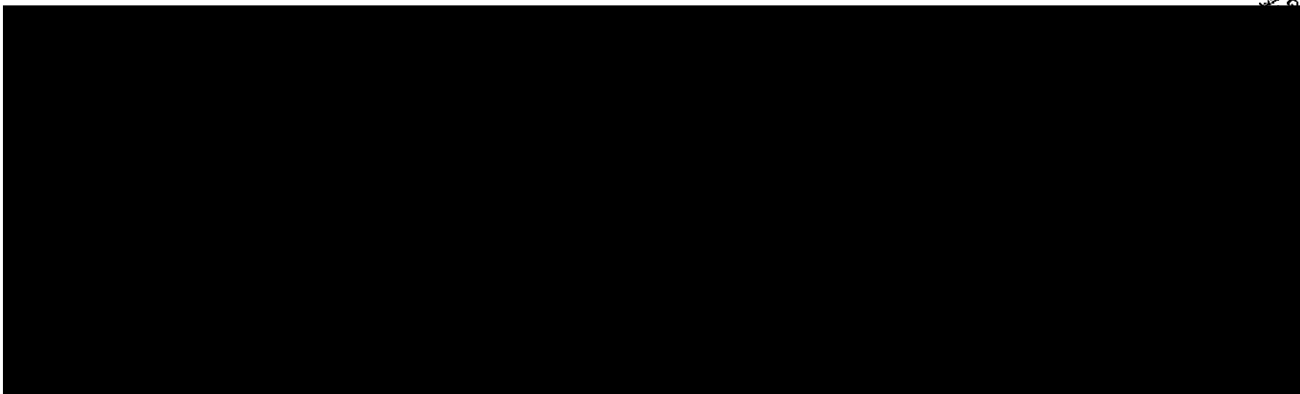


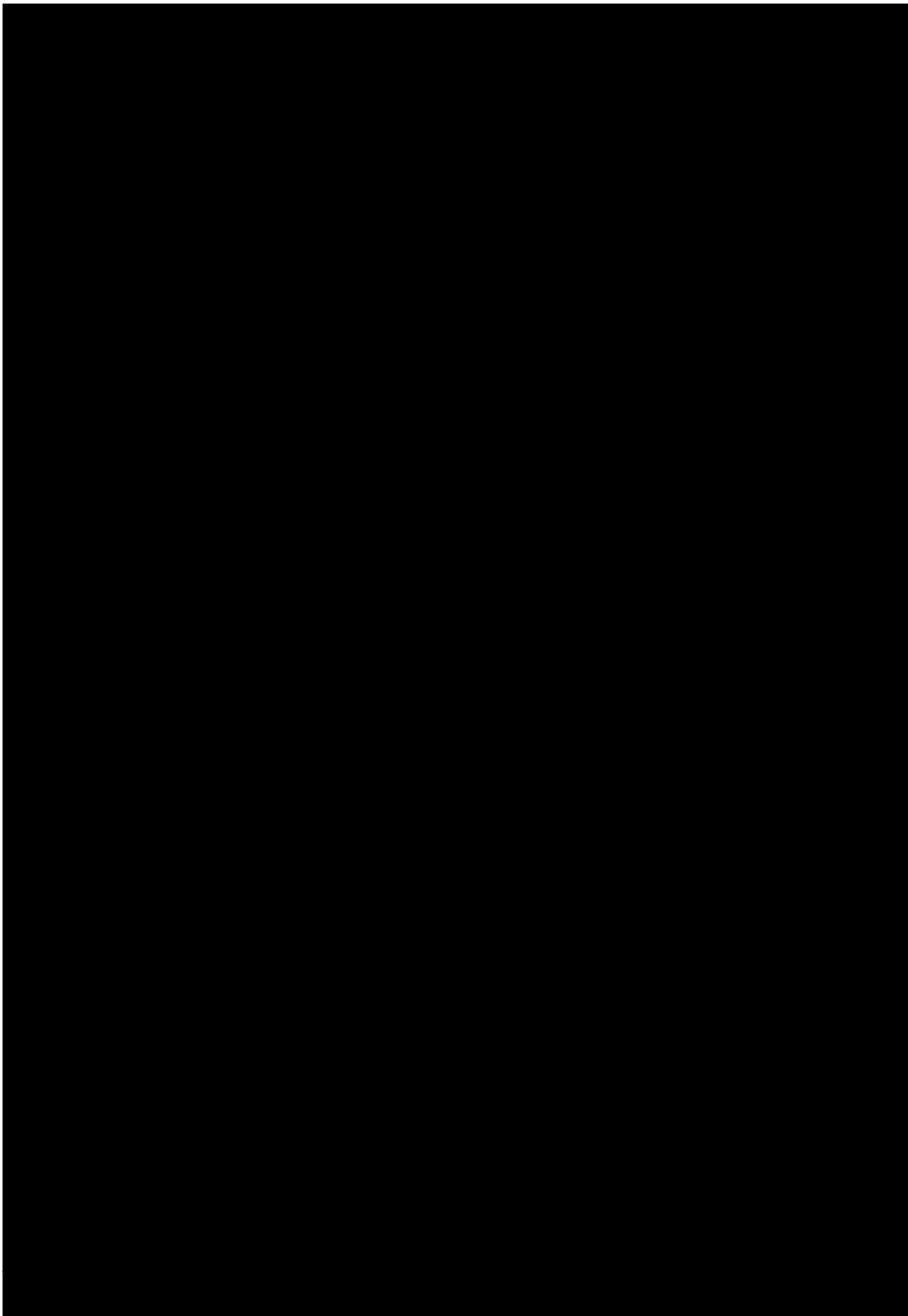
- 5) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;
- 6) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;
- 7) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;
- 8) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;

Sono nella disponibilità ed utilizzati dalla debitrice eseguita o suoi incaricati.

#### **10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Le unità immobiliari ricadono tutte nel Comune di Paternò e nel seguito, con l'ausilio di ortofoto, planimetrie e foto verrà data specifica descrizione.

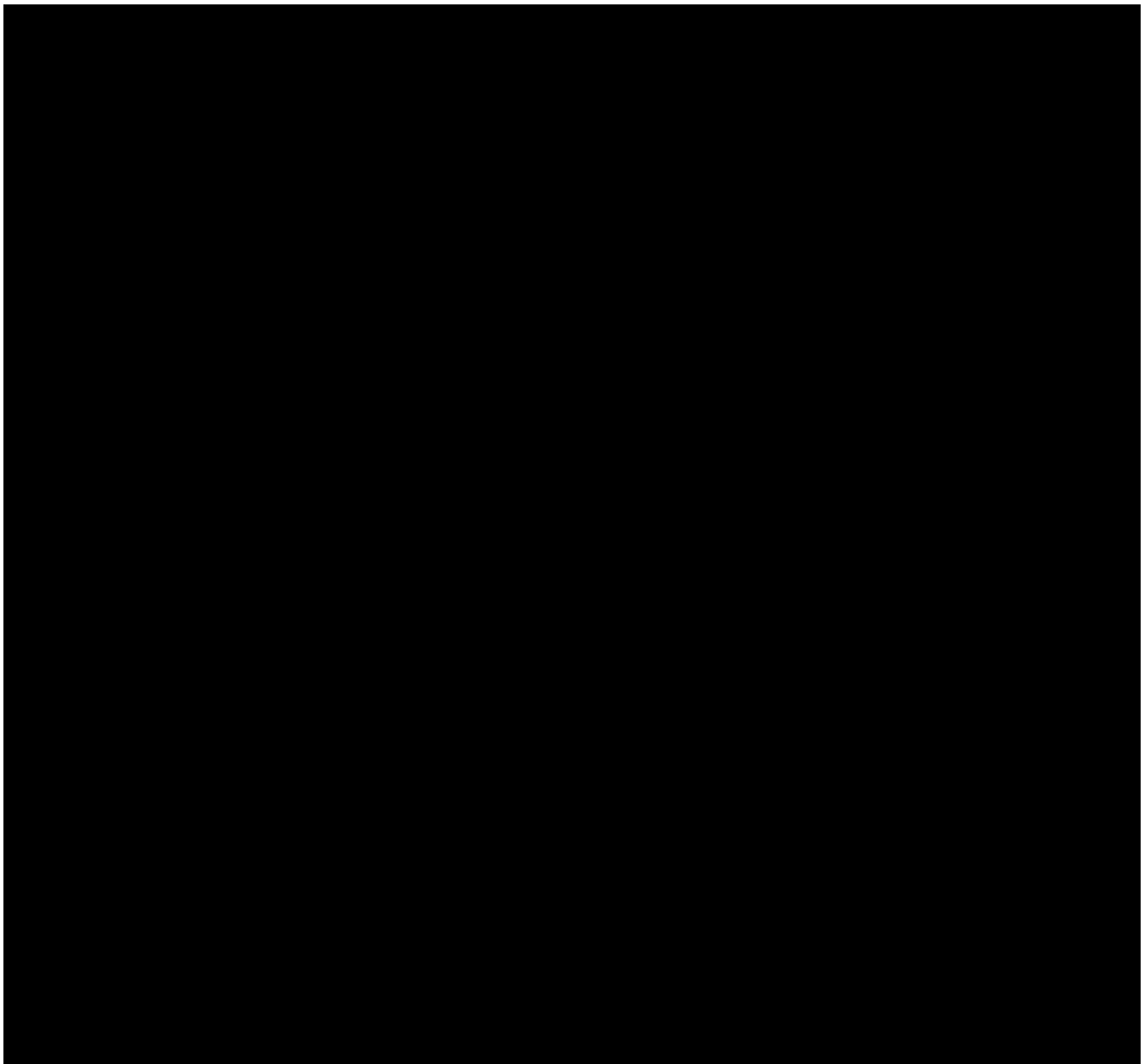




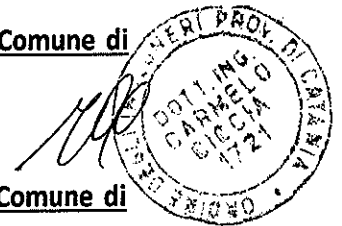
STAMPATO

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aae8d411a0dc962d6b5





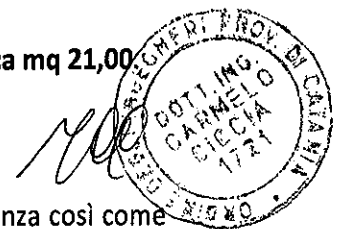
- 5) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;
- 6) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;
- 7) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;
- 8) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;



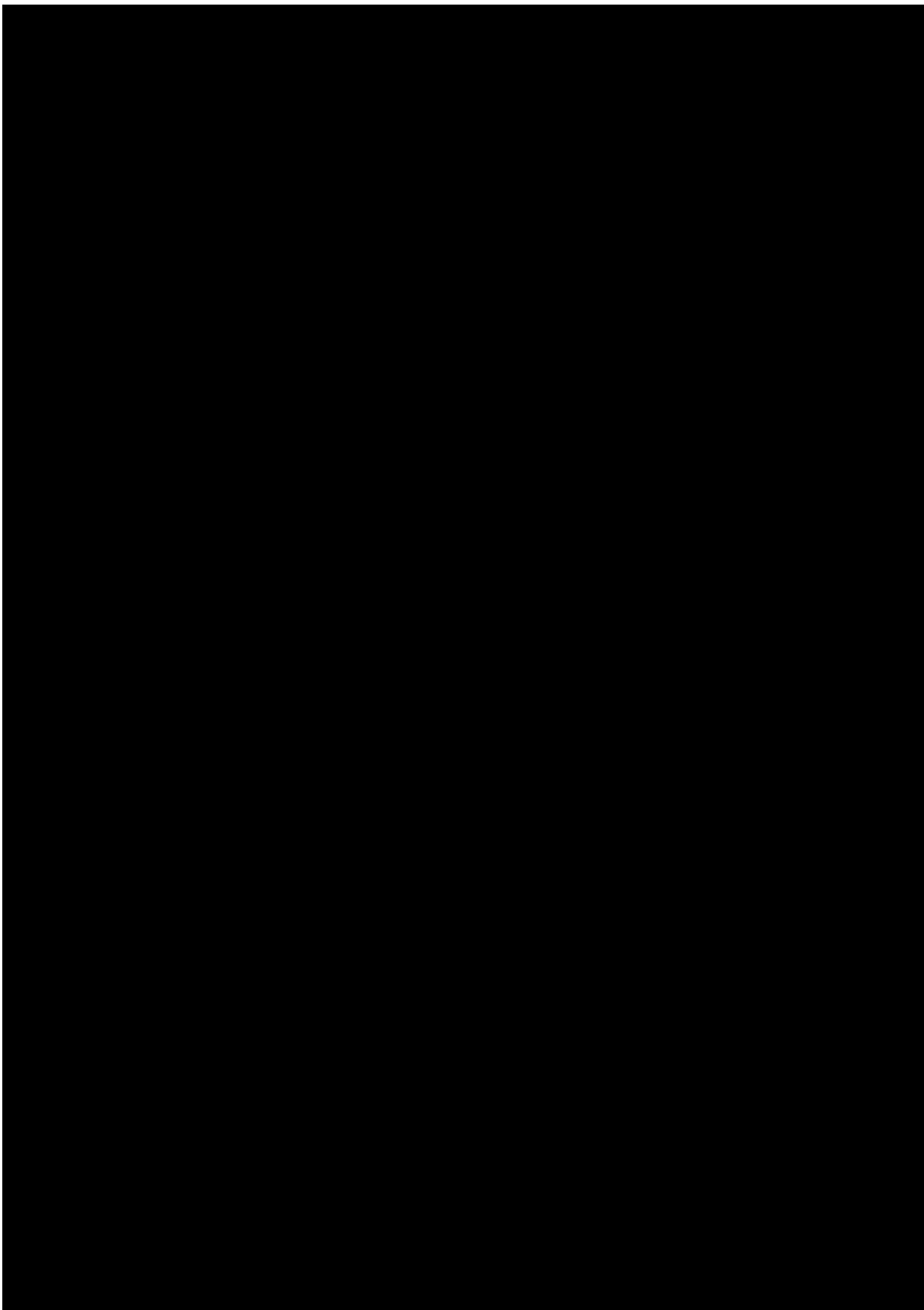
L'agrumeto e fabbricati rurali in argomento sono ubicati a sud di Paternò, in contrada Pantano, in prossimità del fiume Simeto, e sono raggruppati in un'unica proprietà il deposito individuato dalla **particella 1159**, e gli agrumeti individuati dalle **particelle 667 e 1158** (allegato n. 3.3), poco distante ma con accesso dalla stessa strada, è ubicato il deposito individuato dalla **particella 1160**. Il fabbricato rurale individuato dalla **particella 1159**, si compone di due depositi (foto n. 22, 24, 25) con accesso da rampa che si diparte dal cancello in ferro sulla strada del Pantano (foto n. 22, 23, 28). I due depositi hanno struttura portante in muratura di blocchi cemento vibrato (foto n. 22, 25) allo stato rustico all'esterno e con intonaco civile all'interno (foto n. 24), con copertura in legno ed Eternit (foto n. 24). Il fondo è coltivato ad agrumeto in buone condizioni (foto n. 26, 27, 28). L'agrumeto su strada è recintato con recinzione in paletti di ferro e rete metallica e cancello in ferro (foto n. 31). I depositi hanno superficie utile interna di **circa mq 16,50** il primo e **circa mq 13,65** il secondo, per una superficie complessiva di **circa mq 30,15**. La superficie lorda dei due depositi è di **circa mq 37,19**. L'altezza utile interna è per il primo deposito di **circa ml 2,20** nella parte bassa e **circa ml 2,80** nella parte alta, e per il secondo deposito di **circa ml 3,15** nella parte bassa e **circa ml 3,60** nella parte alta. L'agrumeto individuato dalla **particella 1158** ha una superficie catastale di **circa 1.224 mq**, la porzione individuata dalla **particella 667** ha una superficie catastale di **circa 1.195 mq**, con una superficie totale ad agrumeto di **circa mq 2.419**. Proseguendo sulla stessa strada, poco distante (foto n. 32) è possibile raggiungere l'altro deposito individuato dalla **particella 1160**. Dalla strada si accede da cancello in ferro (foto n. 34) ad una corte comune con altri fabbricati (foto n. 33, 35). Il deposito in oggetto è quello confinante con la strada di accesso (foto n. 33). Il fabbricato è con struttura in muratura di antica fattura (foto n. 33), con copertura in tegolato e con porta di accesso rivestita in lamierino. La superficie utile è di **circa mq 15,00**, la superficie lorda è di **circa mq 21,00**.

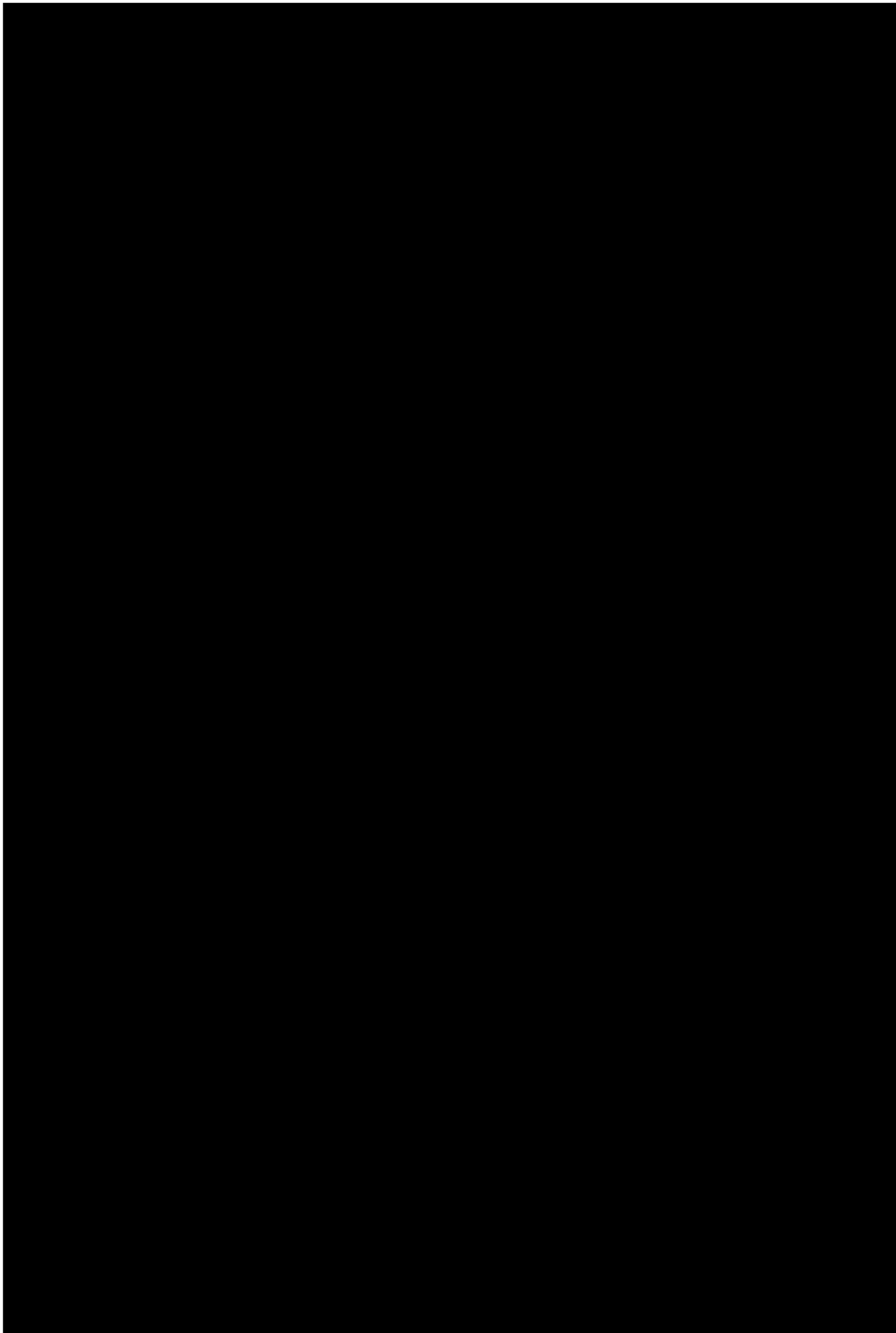
#### **11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come

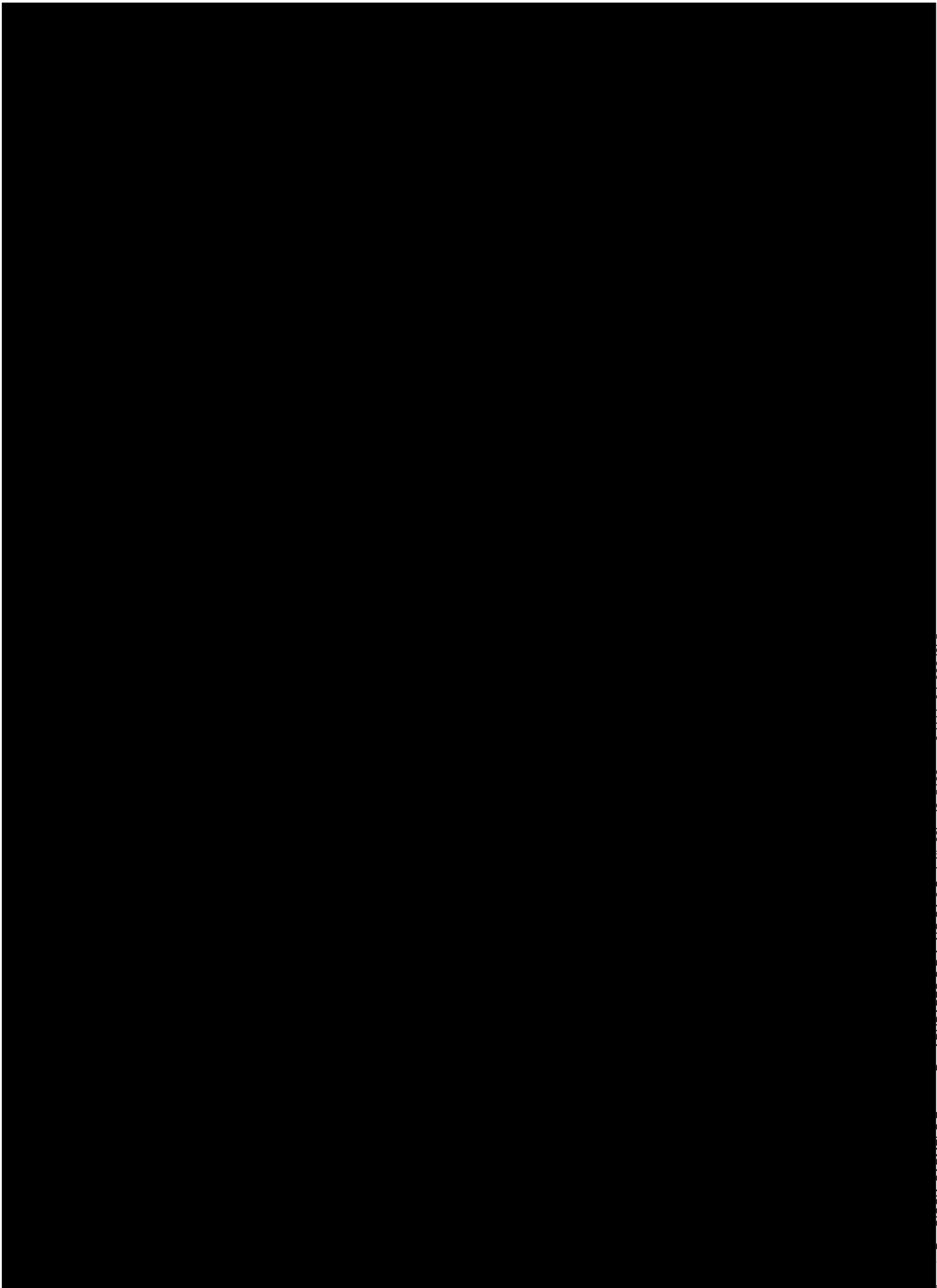


riscontrate dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Al fine di determinare il valore



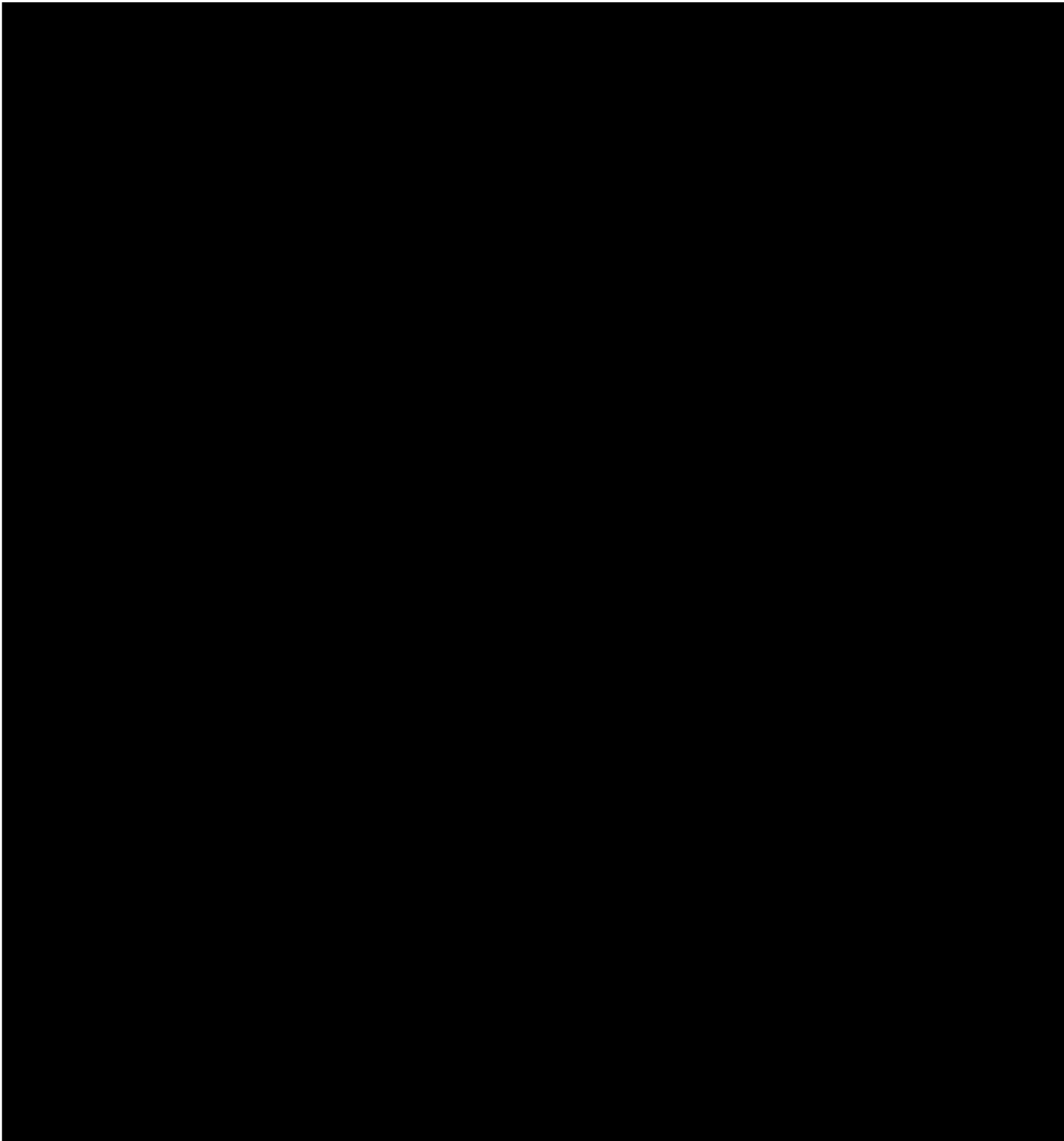






Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 66bad25182aeae8d411a0cc96266b5





**12.5 Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del**

**Comune di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;**

**12.6 Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del**

**Comune di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;**

**12.7 Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di**



Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;

**12.8 Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di**

Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;

Si procederà alla stima dell'agrumeto e depositi rurali in oggetto col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di beni nelle medesime condizioni intrinseche ed estrinseche, e con riguardo alla destinazione urbanistica di ogni singolo bene, ed ai vincoli specificati nel certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 5.5). Da indagini di mercato presso operatori di zona, agenzie immobiliari ecc.. i valori unitari da utilizzare per le singole porzioni risultano:

\* Particella 1158, qualità catastale agrumeto 2, superficie mq 1.224:

Valore:  $\text{mq } 1.224 * \text{€}/\text{mq } 5,00 = \text{€ } 6.120,00$

\* Particella 169, qualità catastale agrumeto 2, superficie mq 1.261;

Valore:  $\text{mq } 1.261 * \text{€}/\text{mq } 5,00 = \text{€ } 6.305,00$

**Valore complessivo agrumeto € 12.425,00**

I fabbricati rurali presenti nel fondo agricolo, con riferimento alle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno i seguenti valori, riferiti alla superficie lorda:

a) Fabbricato rurale a deposito individuato dalla **particella catastale 1159**

Valore:  $\text{mq } 37,19 * \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 14.876,00$

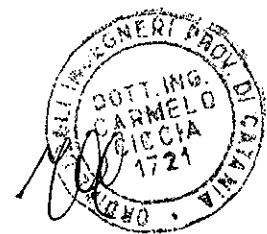
b) Fabbricato rurale a deposito individuato dalla **particella catastale 1160:**

Valore:  $\text{mq } 21,09 * \text{€}/\text{mq } 350,00 = \text{€ } 7.381,50$

**Valore complessivo dei fabbricati rurali € 22.257,50**

**12.8.1 Valore di vendita dei fabbricati.**

Dalle informazioni acquisite emerge che i fabbricati non sono assicurati contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita risulta:



$$V_v = € 22.257,50 - € 22.257,500 \cdot 0.15 = \underline{€ 18.918,87}$$

### 12.8.2 Valore complessivo tratti terreno e fabbricati

$$V_{\text{totale}} = € 12.425,00 + € 18.918,87 = \underline{€ 31.343,87}$$

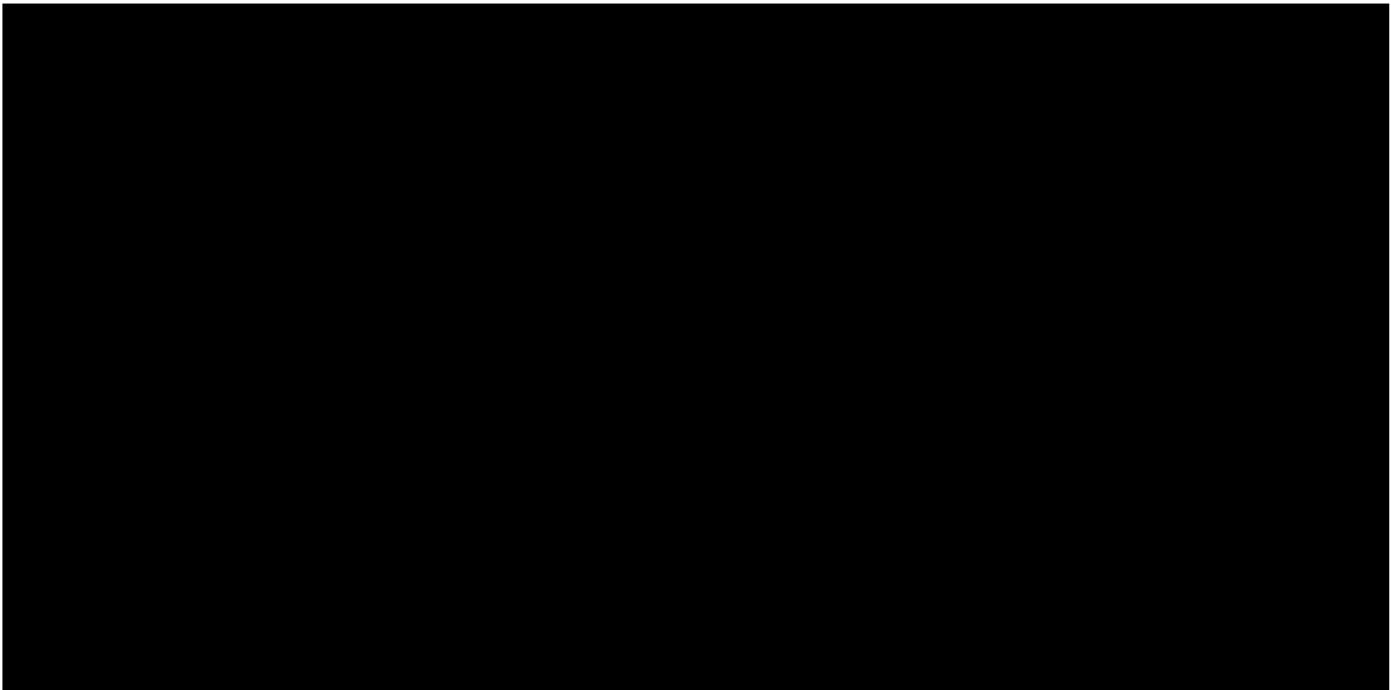
Ed in c.t. € 31.000,00

### 13. CONCLUSIONI.

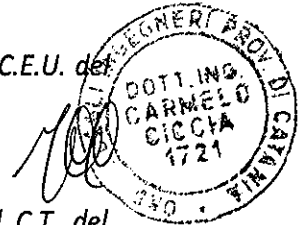
Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:



- 5) Intera proprietà [redacted] deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del  
Comune di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;
- 6) Intera proprietà [redacted] deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del  
Comune di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;
- 7) Intera proprietà [redacted] terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del  
Comune di Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;
- 8) Intera proprietà [redacted] terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del ●



Comune di Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;

**INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

**VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.**

Per la verifica della proprietà in capo al debitore esecutato si rimanda al superiore paragrafo 4.

**ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.**

Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

**IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL' UNITA' IN OGGETTO.**

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

**ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Per gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica e destinazione urbanistica dei terreni, si rimanda al superiore paragrafo 7.

**REGOLAZIAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE**

Per la regolarizzazione e quantificazione del costo delle modifiche apportate si rimanda al paragrafo 8.

**ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**

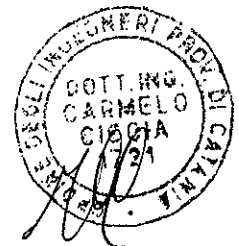
Per gli accertamenti in oggetto si rimanda al paragrafo 9.

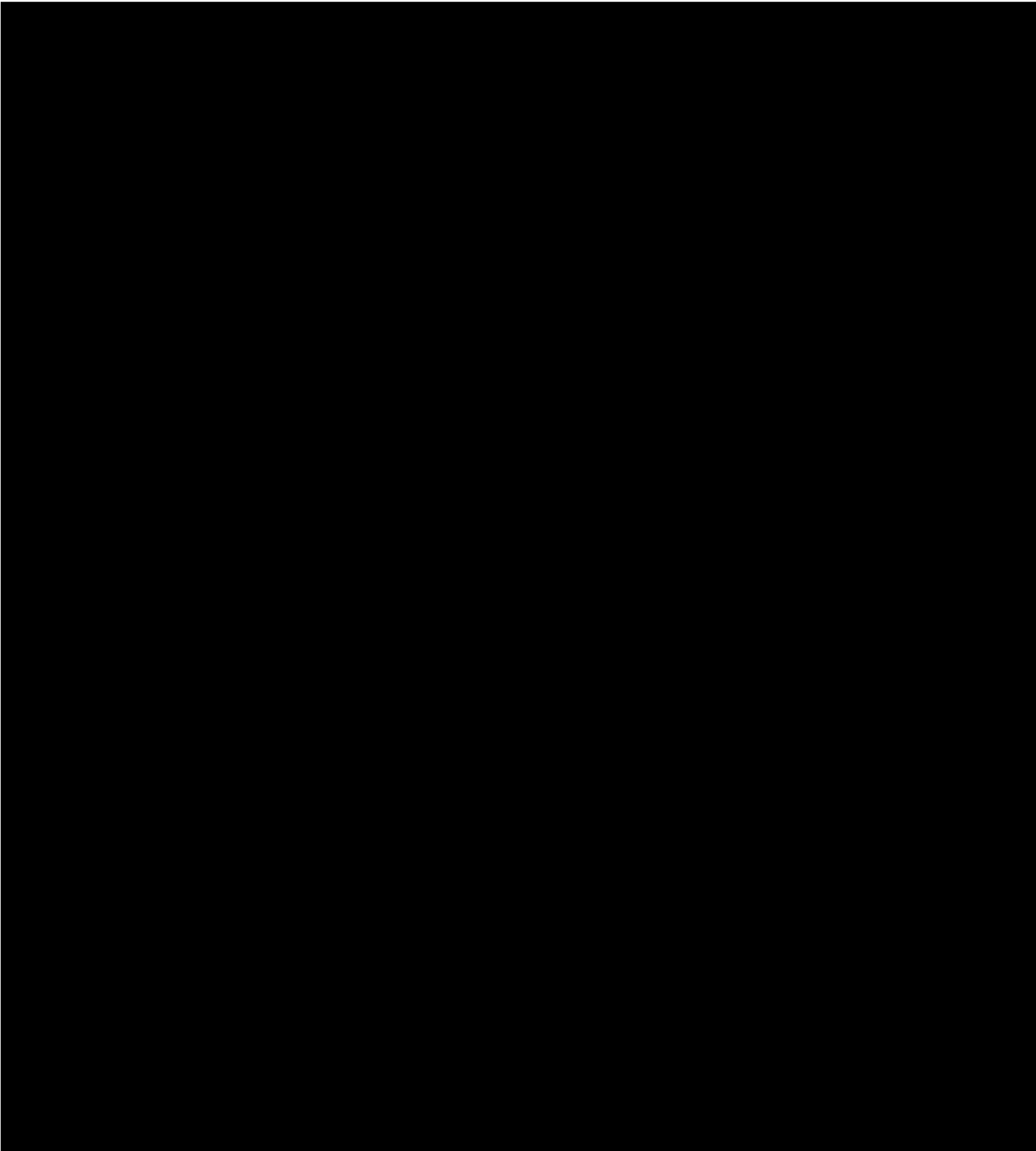
**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Per la descrizione e consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 10.

**DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si rimanda al superiore paragrafo 11. I valore delle unità immobiliari e delle quote spettanti hanno il seguente valore di vendita:





5) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 46, part. 1159, piano T, mq 31;

6) Intera proprietà (spett. debitrice) deposito in Paternò, c.da Pantano s.n. al N.C.E.U. del Comune



di Paternò, foglio 46, part. 1160, piano T, mq 15;

7) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di

Paternò, foglio 46, part. 667, di are 11.95;

8) Intera proprietà (spett. debitrice) terreno in Paternò, c.da Pantano s.n. al C.T. del Comune di

Paternò, foglio 46, part. 1158, di are 12.24;

Valore complessivo tratti terreno agricolo e fabbricati.

Il valore di vendita complessivo dei tratti di agrumeto e fabbricati rurali risulta:

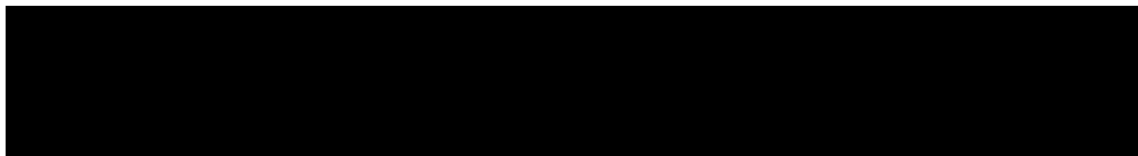
$V_{\text{totale}} = \text{€ } 12.425,00 + \text{€ } 18.918,87 = \text{€ } 31.343,87$

Ed in c.t. € 31.000,00

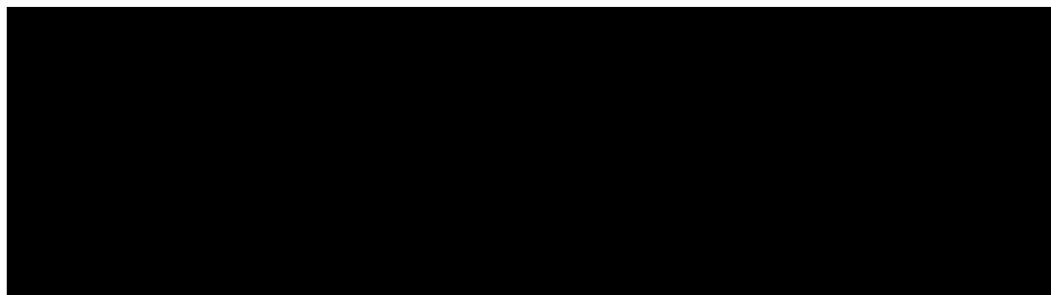
Con la presente che si compone di n. 30 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

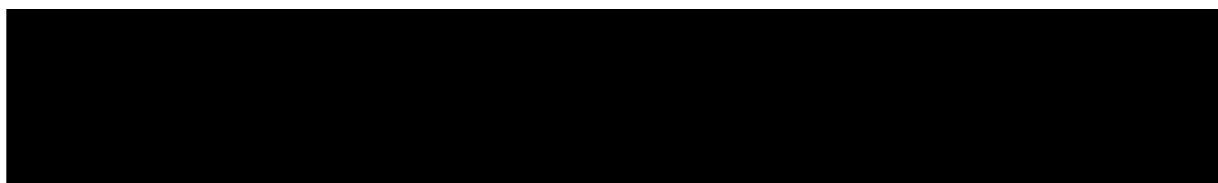
- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione fotografica;



3.3 Estratti di mappa catastale e ortofoto, f. 46, partt. 1158, 1159, 1160, 667;



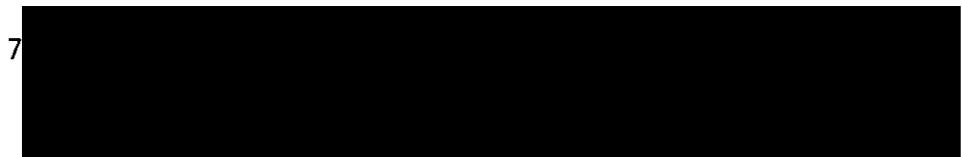
4.5 Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali C.T. foglio 46, partt. 1158, 1159, 1160, 667;





5.4 Certificato destinazione urbanistica foglio 46, partt. 1158, 1159, 1160, 667;

6) Visure Ipotecarie;



7.3 Atto di donazione del 24/3/1988;

Catania 22/11/2022

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccìa

