

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

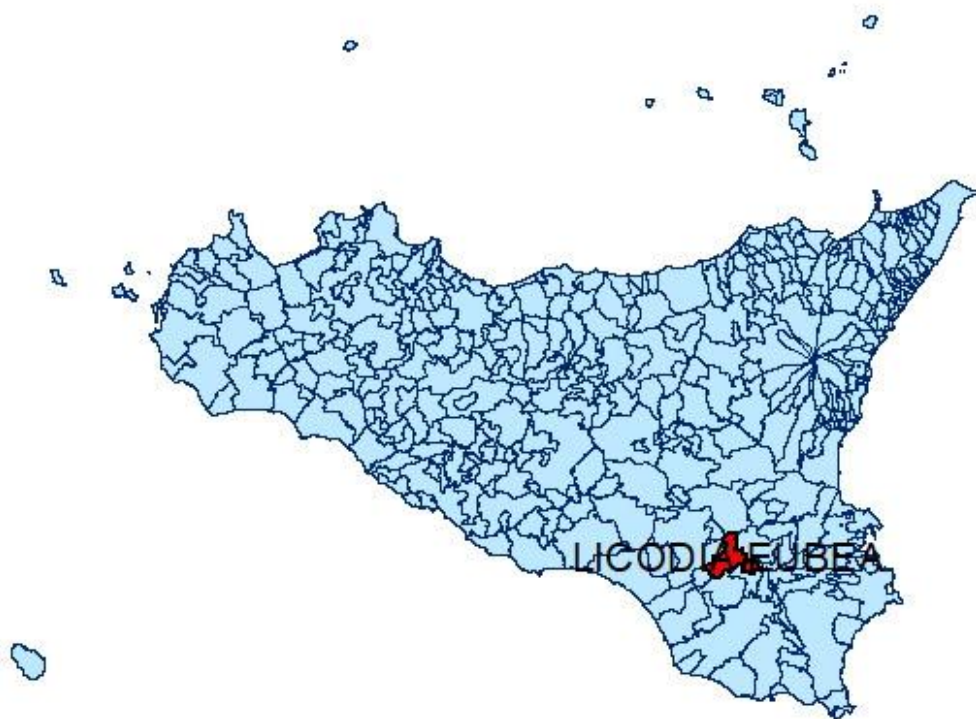
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T9.....	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta.....	13
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta.....	14
Confini.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta.....	15
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T.....	17



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	18
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	19
Precisazioni	20
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	20
Patti	20
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	22
Parti Comuni	22
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	22



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	31
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	32
Regolarità edilizia	34
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	34



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	35
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	35
Lotto 2	37
Descrizione	37
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	41
Precisazioni	42
Patti	42
Stato conservativo	42
Parti Comuni	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Caratteristiche costruttive prevalenti	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali	47
Lotto 3	49
Descrizione	49
Completezza documentazione ex art. 567	50
Titolarità	51
Confini	51
Consistenza	51
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	54



Precisazioni	55
Patti	55
Stato conservativo.....	56
Parti Comuni	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	56
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	57
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 4.....	62
Descrizione	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Titolarità	64
Confini.....	64
Consistenza.....	64
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali.....	65
Precisazioni	66
Patti	66
Stato conservativo.....	66
Parti Comuni	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti	66
Stato di occupazione	67
Provenienze Ventennali	68
Formalità pregiudizievoli	68
Normativa urbanistica	69
Regolarità edilizia.....	70
Vincoli od oneri condominiali	71
Stima / Formazione lotti	73
Lotto 1	73
Lotto 2	78
Lotto 3	80
Lotto 4	82
Riepilogo bando d'asta.....	86



Lotto 1	86
Lotto 2	88
Lotto 3	89
Lotto 4	90
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.	91
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 78.477,65	91
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.695,70	92
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 35.888,22	93
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 16.264,00	94



INCARICO

In data 06/12/2024, il sottoscritto Dott. Agr. D'Asta Aurelio, con studio in Via Vittorio Emanuele, 24/b - 95041 - Caltagirone (CT), email aurelioasta@gmail.com, PEC a.d_asta@epap.conafpec.it, Tel. 0933 24 481, Fax 0933 24 481, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T (Coord. Geografiche: S = 474243 E = 4111140)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T (Coord. Geografiche: S = 474214 E = 4111206)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta (Coord. Geografiche: S = 474224 E = 4111177)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Boschitello (Coord. Geografiche: S = 475351 E = 4111138)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Carcarazzi - Spano (Coord. Geografiche: S = 476042 E = 4111372)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Sciri sottano (Coord. Geografiche: S = 464824 E = 4107963)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta

DESCRIZIONE



BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni.

Si tratta di beni immobili ubicati in un terreno agricolo territorio di Licodia Eubea, identificato con la particella 117, dove si trovano diverse unità di lavorazione zootecnica: i due capannoni per l'allevamento dei suini (particelle 113 e 114); una vasca per la raccolta d'acqua, ormai fatiscente e inutilizzabile (particella 116); e un magazzino per il deposito dei foraggi, usufruibile (particella 112); tutti identificati al foglio 35 e graffiati tranne il terreno. Queste strutture si trovano a breve distanza dal centro del paese, circa Km. 1,5, accessibili tramite una strada rurale asfaltata, in cattive condizioni, che non ne facilita il raggiungimento. In passato, il terreno dove dimorano le suddette strutture era destinato all'allevamento di suini (vedi foto 12), in considerazione del fatto che è un terreno roccioso e scosceso, ma che è stato reso fruibile e pianeggiante mediante l'apporto di materiale inerte. Pertanto, non si può considerare un terreno idoneo alla coltivazione di piante, se non in poche aree.

In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni.

All'interno del terreno identificato alla particella 117 del foglio 35, vi è un fabbricato per civile abitazione.

L'abitazione si raggiunge tramite una strada rurale asfaltata, molto

accidentata, fino a raggiungere il cancello d'ingresso all'azienda zootecnica già trattata nel bene 1 della presente relazione di perizia, ormai in disuso.

Attualmente, il fabbricato è in affitto, il che potrebbe rappresentare un aspetto positivo per chi fosse interessato



a un eventuale recupero o riutilizzo del terreno. La posizione geografica, sebbene non particolarmente favorevole per l'agricoltura, potrebbe comunque offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismi o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza al centro abitato.

In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare sia la sua posizione che la storia agricola della zona. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

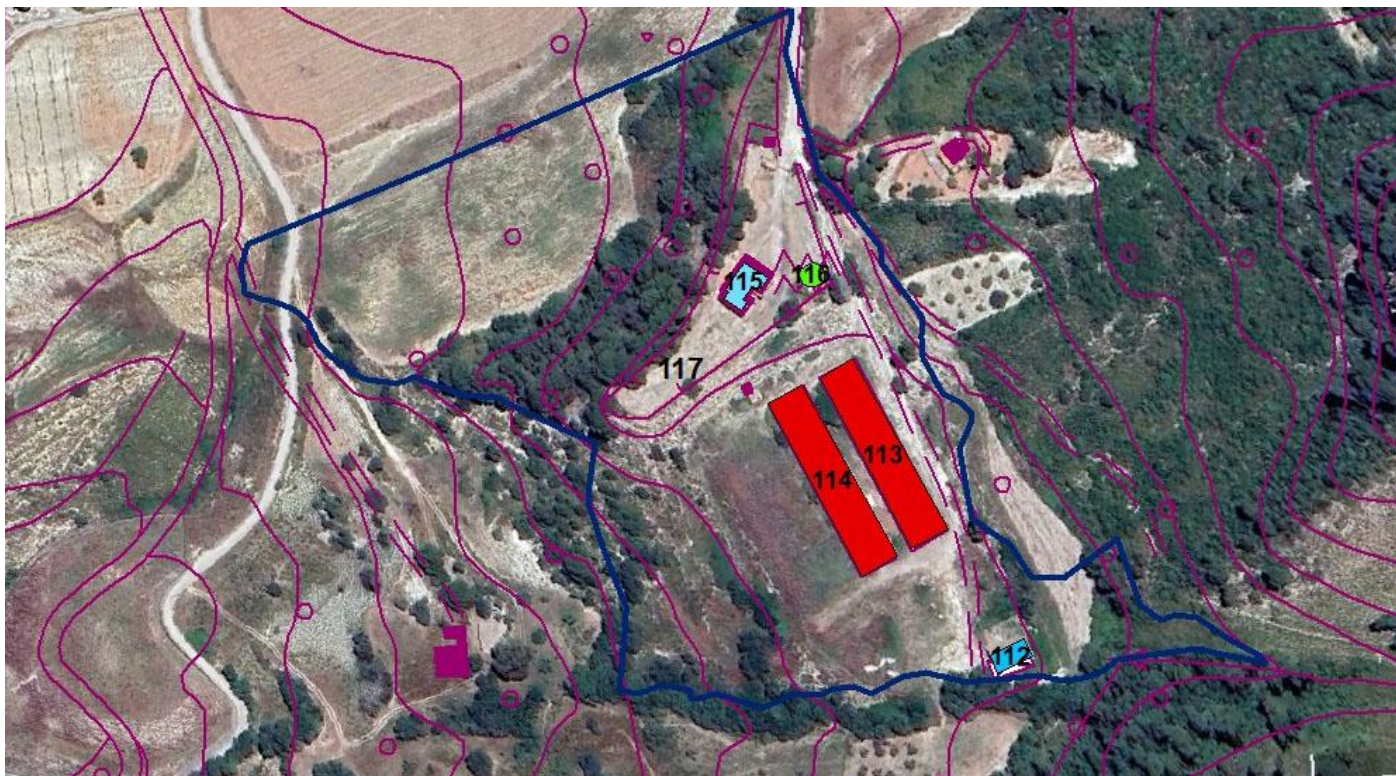
Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni.

Il terreno identificato al catasto alla part. 117 si trova a breve distanza dal centro del paese, circa 1,5 km, ed è accessibile tramite una strada rurale asfaltata che trovasi, purtroppo, in condizioni fatiscenti che lo rende relativamente facile da raggiungere. In passato, come già esposto nella trattazione dei beni 1 e 2 della presente relazione di perizia, il terreno veniva utilizzato per l'allevamento di suini; oggi è completamente abbandonato a causa del degrado, e l'utilizzo per attività agricole produttive non è adatto a causa della sua pendenza, che è stata livellata mediante l'apporto di materiale inerte. Le aree coltivabili risultano molto limitate.

La posizione geografica, sebbene non favorevole per l'agricoltura, potrebbe offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismi o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza con il centro abitato.

In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

La situazione descritta in atti evidenzia la necessità di integrare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, per garantire la completezza del fascicolo relativo al pignoramento. È importante sottolineare che, sebbene il creditore procedente abbia optato per la certificazione notarile sostitutiva, ci sono alcuni atti che risultano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo.

1. Documentazione mancante:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- Certificato di residenza e stato di famiglia;
- Visure storiche e mappe ;

2. Certificazione notarile: Si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile fornita dal Dott. Filippo Morello di Rosolini risulta utile, poiché descrive analiticamente gli eventi del ventennio e include i dati catastali attuali e storici degli immobili. Questo è un fattore positivo, in quanto conferma la corrispondenza delle informazioni necessarie per il pignoramento.



3. Situazione del Sig. **** Omissis ****. È stato verificato che il Sig. **** Omissis **** non è coniugato, il che esclude la necessità di presentare un estratto del matrimonio. Tuttavia, è stato necessario verificare tutta la documentazione allo stato civile e all'anagrafe.

4. Accertamento completo: Con l'acquisizione dei documenti mancanti e la conferma della situazione del Sig. **** Omissis ****, il C.T.U. ha ora a disposizione tutti gli elementi necessari per procedere a un accertamento completo e dettagliato.

In conclusione, per procedere con la consulenza disposta dal G.E., è essenziale completare la documentazione e garantire che tutte le informazioni siano corrette e verificate. Il C.T.U. svolgerà il suo compito di accertamento sulla base della documentazione completa e delle verifiche effettuate.

Pertanto, dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha a disposizione tutti gli elementi necessari per procedere al completo accertamento.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

La situazione descritta in atti evidenzia la necessità di integrare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, per garantire la completezza del fascicolo relativo al pignoramento. È importante sottolineare che, sebbene il creditore procedente abbia optato per la certificazione notarile sostitutiva, ci sono alcuni atti che risultano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo.

1. Documentazione mancante:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- Certificato di residenza e stato di famiglia;
- Visure storiche e mappe ;

2. Certificazione notarile: Si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile fornita dal Dott. Filippo Morello di Rosolini risulta utile, poiché descrive analiticamente gli eventi del ventennio e include i dati catastali attuali e storici degli immobili. Questo è un fattore positivo, in quanto conferma la corrispondenza delle informazioni necessarie per il pignoramento.

3. Situazione del Sig. **** Omissis ****. È stato verificato che il Sig. **** Omissis **** non è coniugato, il che esclude la necessità di presentare un estratto del matrimonio. Tuttavia, è stato necessario verificare tutta la documentazione allo stato civile e all'anagrafe.



4. Accertamento completo: Con l'acquisizione dei documenti mancanti e la conferma della situazione del Sig. **** Omissis ****, il C.T.U. ha ora a disposizione tutti gli elementi necessari per procedere a un accertamento completo e dettagliato.

In conclusione, per procedere con la consulenza disposta dal G.E., è essenziale completare la documentazione e garantire che tutte le informazioni siano corrette e verificate. Il C.T.U. svolgerà il suo compito di accertamento sulla base della documentazione completa e delle verifiche effettuate.

Pertanto, dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha a disposizione tutti gli elementi necessari per procedere al completo accertamento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

La situazione descritta in atti evidenzia la necessità di integrare la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, per garantire la completezza del fascicolo relativo al pignoramento. È importante sottolineare che, sebbene il creditore procedente abbia optato per la certificazione notarile sostitutiva, ci sono alcuni atti che risultano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo.

1. Documentazione mancante:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- Certificato di residenza e stato di famiglia;
- Visure storiche e mappe ;

2. Certificazione notarile: Si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. La certificazione notarile fornita dal Dott. Filippo Morello di Rosolini risulta utile, poiché descrive analiticamente gli eventi del ventennio e include i dati catastali attuali e storici degli immobili. Questo è un fattore positivo, in quanto conferma la corrispondenza delle informazioni necessarie per il pignoramento.

3. Situazione del Sig. **** Omissis ****. È stato verificato che il Sig. **** Omissis **** non è coniugato, il che esclude la necessità di presentare un estratto del matrimonio. Tuttavia, è stato necessario verificare tutta la documentazione allo stato civile e all'anagrafe.

4. Accertamento completo: Con l'acquisizione dei documenti mancanti e la conferma della situazione del Sig. **** Omissis ****, il C.T.U. ha ora a disposizione tutti gli elementi necessari per procedere a un accertamento completo e dettagliato.



In conclusione, per procedere con la consulenza disposta dal G.E., è essenziale completare la documentazione e garantire che tutte le informazioni siano corrette e verificate. Il C.T.U. svolgerà il suo compito di accertamento sulla base della documentazione completa e delle verifiche effettuate.

Pertanto, dopo aver acquisito i documenti mancanti, il C.T.U. ha a disposizione tutti gli elementi necessari per procedere al completo accertamento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Riguardo al regime patrimoniale, l'Esperto fa presente che il Sig. Pepi Francesco non è coniugato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Riguardo al regime patrimoniale, l'Esperto fa presente che il Sig. Pepi Francesco non è coniugato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Riguardo al regime patrimoniale, l'Esperto fa presente che il Sig. Pepi Francesco non è coniugato.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Gli immobili identificati dalle particelle 113, 114, 112 e 116 confinano, rispettivamente, con i quattro lati cardinali Nord, Sud, Est e Ovest con la particella 117, terreno, appartenente all'esecutato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

L'immobile identificato dalla particella 115 confina, con i quattro lati cardinali Nord, Sud, Est e Ovest con la particella 117, terreno, appartenente all'esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

I confini che identificano il terreno in oggetto, identificato catastalmente con la part. 117, hanno la seguente disposizione:

- Nord: Confinante con la particella 97 di un altro proprietario.
- Est: Confinante parzialmente con una stradella interpoderale che fornisce accesso alla proprietà e parzialmente con il costone di una montagna ricoperta di alberi di pino.
- Ovest: Confinante con la particella 24 di un altro proprietario e con un bosco.
- Sud: Confinante con la particella 40 di un altro proprietario."

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino per deposito mangini e attrezzature varie part. 112	144,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	3,80 m	T
Capannone per l'allevamento dei suini fatiscente e in disuso- part. 113	840,00 mq	1050,00 mq	0,4	420,00 mq	3,80 m	T
Capannone per l'allevamento dei suini fatiscente e disuso - part. 114	840,00 mq	1050,00 mq	0,4	420,00 mq	3,80 m	t



Totale superficie convenzionale:	1020,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1020,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La part. 116 era una vasca per il contenimento d'acqua posta a piano interrato, oggi è stata rinvenuta completamente inutilizzabile in quanto distrutta, quindi si è ritenuto di non doverla computare (Vedi foto 22 - 23 - 24).

Totale superficie 2.280,00 mq.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La Cantina identificata con la part. 115 sub. 2 non va computata, poichè è stata occlusa con materiale di risulta ed è completamente inutilizzabile e inaccessibile, per cui non viene calcolata nel contesto in cui ti trova.

Totale superficie 140,00 mq.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - incolto produttivo	20400,00 mq	22632,00 mq	0,79	17879,28 mq	0,00 m	
Bosco	15485,00 mq	16300,00 mq	1	16300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				34179,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34179,28 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura. Si tratta di un corpo aziendale che, per le sue caratteristiche intrinseche, non deve essere diviso. Totale superficie 38.932,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1998 al 01/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 114 - 116 - 113 - 112 Categoria D8 Rendita € 1.446,08 Piano T Graffato si
Dal 01/04/2003 al 02/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 112 - 113 - 114 - 116 Categoria D8 Rendita € 1.446,08 Piano T Graffato SI

Detto immobile è stato costruito su area proveniente dal catasto terreni - visura storica dalle ex partt. 66 e 67.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1999 al 02/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 115, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 mq. Rendita € 88,68 Piano S1 Graffato NO
Dal 02/02/1999 al 05/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 115, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 315,56 Piano T Graffato no
Dal 02/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 115, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 mq. Superficie catastale 138 mq Rendita € 88,68 Piano S1 Graffato no
Dal 02/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 115, Sub. 1 Categoria A3



		Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 315,56 Piano T Graffato no
--	--	---

Costruito su suolo ex partt. 66 e 67 identificate al catasto terreni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1978 al 02/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 66 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4.11.00 Reddito dominicale € 137,97 Reddito agrario € 42,45 Graffato no
Dal 19/02/2002 al 15/11/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 117 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3.89.32 Reddito dominicale € 130,69 Reddito agrario € 40,21 Graffato no

Si precisa che la particella originaria era la 66 a seguito della soppressione della part. 67.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	112 - 113 - 114 - 116			D8				1446,08 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente



nell'atto di pignoramento. Intestati a **** Omissis **** nato a Caltagirone CT 03/09/1994, proprietà 1/1.

Totale superficie 2.280,00 mq.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	115	1		A3	3	6,5 vani	146 mq	315,56 €	T	no
	35	115	2		C2	1	101 mq.	138 mq	88,68 €	S1	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.Intestato a **** Omissis **** nato a Caltagirone CT il 03/09/1994, proprietà 1/1.

Totale superficie 140,00 mq.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

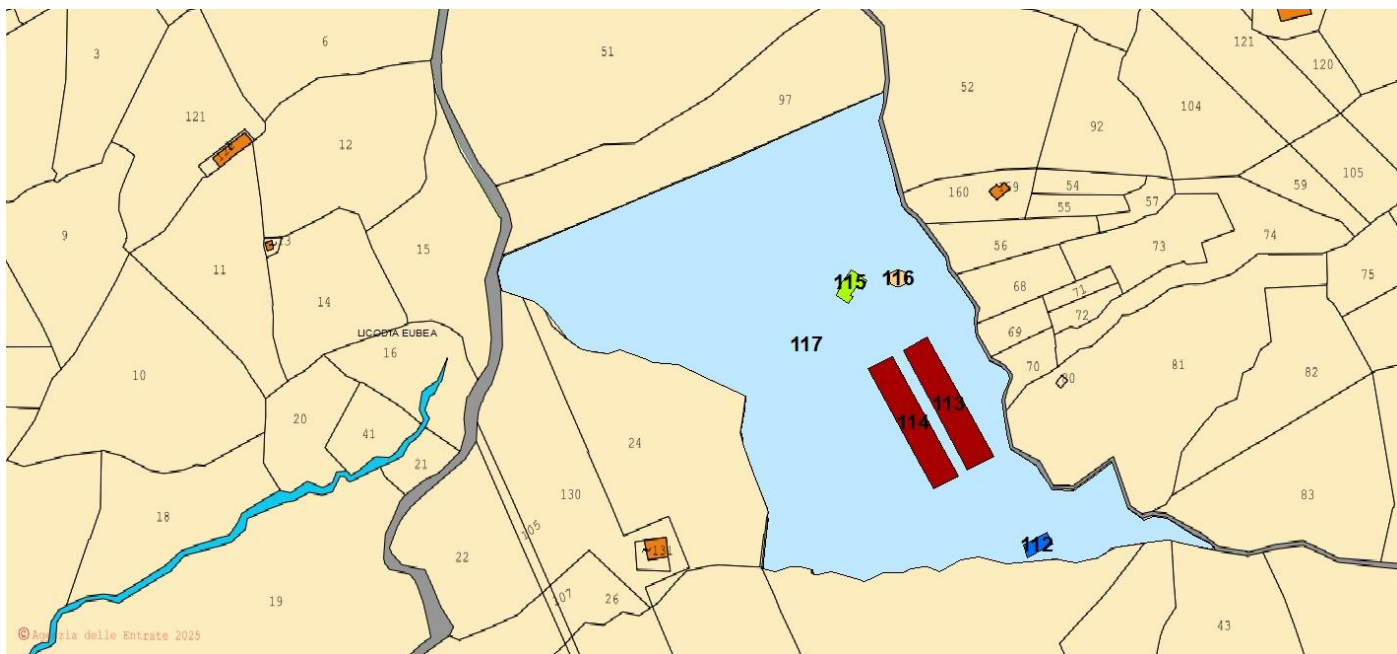
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	117				Seminativo	4	3.89.32 mq	130,69 €	40,21 €	no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Proprietario **** Omissis **** nato a Caltagirone CT il 03/09/1994, proprietario 1/1.

Totale superficie 38.932,00 mq.





PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.; essi risultano combacianti.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.; essi risultano combacianti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.; essi risultano combacianti.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

L'intero immobile comprendente sia i capannoni, l'abitazione e il terreno risultano utilizzato dal Sig. Cassarino Francesco affittuario, giusto contratto d'affitto per le sole partt. 115 sub 1 e 2, abitazione civile, e per il terreno



part. 117.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Il fabbricato ad uso civile abitazione è dotato di un contratto di affitto già scaduto e rinnovato tacitamente. Il contratto è stato stipulato in data 19/04/2023, con decorrenza dal 25/04/2023 fino al 30/03/2024. È stato tacitamente rinnovato per un ulteriore anno, quindi fino al 25/04/2025. Contratto di affitto n. 477/3T del 19/04/2023.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Il terreno agricolo è dotato di un contratto di affitto già scaduto e rinnovato tacitamente. Il contratto è stato stipulato in data 19/04/2023, con decorrenza dal 25/04/2023 fino al 30/03/2024. È stato tacitamente rinnovato per un ulteriore anno, quindi fino al 25/04/2025. Contratto di affitto n. 477/3T del 19/04/2023.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

I capannoni per l'allevamento dei suini, identificati come particelle 113 e 114, sono completamente fatiscenti e in parte distrutti. Sono state riscontrate anche fessurazioni lungo le pareti, che ne compromettono la capacità statica, oltre al fatto che la copertura è in eternit.

Per quanto riguarda il magazzino, esso è un capannone costruito con le stesse caratteristiche dei capannoni già menzionati, ma si presenta in discreto stato di capacità statica ed è pressoché utilizzabile.

Infine, per quanto riguarda la vasca di contenimento dell'acqua, si può affermare che è distrutta e non utilizzabile; andrebbe rifatta secondo i criteri ingegneristici.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Il fabbricato posto al piano terra sopraelevato, si presenta in discreto stato di abitabilità. Si rileva solo nel soffitto presenza di infiltrazione d'acqua piovana proveniente dal tetto.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Il terreno, come descritto, non è adatto alla coltivazione di prodotti agricoli, poiché si trova in un'area rocciosa in cui è stato depositato materiale di risulta, risultando quindi privo di terreno agricolo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Gli immobili pignorati non risultano né inseriti in un contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T



Trattasi di una costruzione di un magazzino per il deposito di mangimi e attrezzature varie. Il manufatto è stato realizzato in cemento armato con travi rovesce di fondazione, pilastri e travi in elevazione, mentre la copertura è stata realizzata con capriate in ferro e sovrastanti fogli bullonati in eternit, il tutto in conformità alle norme tecniche sulle costruzioni in zone sismiche (Vedi foto 18 - 19 - 20).

Sono presenti anche due capannoni per l'allevamento dei suini. I manufatti sono stati realizzati in cemento armato con travi rovesce di fondazione, pilastri e travi in elevazione; la copertura è stata realizzata con capriate in ferro e sovrastanti fogli bullonati in eternit. Il tutto è conforme alle norme tecniche sulle costruzioni in zone sismiche. Attualmente, i due capannoni sono completamente fatiscenti e presentano segni di pericolosità al crollo (Vedi foto 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17).

La vasca per il contenimento dell'acqua è completamente irrecuperabile. Il Sig. **** Omissis ****, presente al sopralluogo, ha dichiarato al C.T.U. che il fondo è privo di pozzi o sorgenti idriche e che l'acqua per l'attività zootecnica proveniva da un altro sito di proprietà dello stesso, il quale la concedeva a titolo gratuito all'affittuario.

L'acqua per uso potabile ed irriguo proviene da altro sito non pignorato di proprietà dell'esecutato (Vedi foto 22 - 23 - 24).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Si tratta di una costruzione realizzata alla fine degli anni '90. Le pareti esterne sono state costruite in muratura e rifinite, la copertura è a falde composta e rivestita con tegole alla marsigliese. Dal sopralluogo è emerso che il tetto presenta dei problemi di infiltrazione d'acqua ben visibile nel soffitto. L'appartamento interno è rifinito in parte con pittura e in parte con carta da parati. Il pavimento è in gres porcellanato. È dotato di infissi in alluminio con doppio vetro, in ottimo stato d'uso, le porte interne, in legno tamburellato, si presentano in ottime condizioni. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è a gas, con termosifoni all'interno dell'abitazione, ma risulta completamente in disuso (Vedi foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Trattasi di terreno difficile da coltivare perchè ricadente in un'area rocciosa e successivamente spianata con materiale inerte. In effetti, un suolo privo di nutrienti e con una composizione inadeguata non favorisce la



crescita delle piante. Ciò nonostante, in alcune aree, dove insiste il terreno agrario vegetano piante di poco interesse agricolo e un impianto di barbatelle (portinnesto da innestare con viti per la produzione di uva da mosto), per circa 600 piante, in una superficie di meno di Ha.1.00.00. Ancora vi è una striscia di terreno adibita a bosco che attraversa l'azienda agricola, dove albergano piante di Pino.

Se l'obiettivo è quello di sfruttare al meglio questa area, potrebbe essere utile considerare alcune alternative, come:

Rivitalizzazione del suolo, migliorando il terreno attraverso l'aggiunta di compost, terriccio o altri ammendanti per arricchirlo di nutrienti e migliorarne la struttura.

Essendo la coltivazione impraticabile, si potrebbe mantenere l'uso dell'area per attività zootecniche (Vedi foto 12 - 18 - 21).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

L'intero bene in questione, distinto catastalmente dalle particelle catastali sotto riportate, è così occupato:

- Le particelle 112, 113, 114 e 116 sono a disposizione dell'esecutato.
- Le particelle 115 (sub. 1 e 2) e 117, che comprendono un'abitazione e un'area agricola, sono soggette a un contratto d'affitto che, pur essendo scaduto, è stato rinnovato tacitamente per un ulteriore anno.

Questo nonostante l'affitto sia scaduto, ha dato all'inquilino il diritto di rimanere nell'immobile per un altro anno a causa del rinnovo tacito e fino al 25/04/2025.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/04/2023
- Scadenza contratto: 30/03/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile identificato catastalmente con le particelle 115 sub 1 e sub 2, nonché il terreno identificato con la



particella 117 del foglio 35, sono occupati dall'affittuario, il Sig. Francesco Cassarino, il quale lo utilizza con un contratto scaduto, rinnovato tacitamente.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/04/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile identificato catastalmente con le particelle 115 sub 1 e sub 2, nonché il terreno identificato con la particella 117 del foglio 35, sono occupati dall'affittuario, il Sig. Francesco Cassarino, il quale lo utilizza con un contratto scaduto, rinnovato tacitamente.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2000 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Ferrara	05/09/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/09/2000	29567	21963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 24/04/2015 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CALTAGIRONE	10/04/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio di Catania	24/04/2015	13786	10279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2000 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Ferrara	05/09/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		di Catania	07/09/2000	29567	21963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2015 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CALTAGIRONE	10/04/2015		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/04/2015	13786	10279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2000 al 10/04/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Ferrara	07/09/2000	29567	21963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2015 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CALTAGIRONE	10/04/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		di Catania	24/04/2015	13786	10279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 25/06/2015
Reg. gen. 22275 - Reg. part. 2528
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Catania il 10/06/2019
Reg. gen. 22611 - Reg. part. 2867
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.345,40
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 26/05/2023
Reg. gen. 25802 - Reg. part. 2408
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.764,21

Trascrizioni



- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 06/08/2019
Reg. gen. 32866 - Reg. part. 24151
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobi**
Trascritto a Catania il 23/11/2023
Reg. gen. 57233 - Reg. part. 42605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 25/06/2015
Reg. gen. 22275 - Reg. part. 2528
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Catania il 10/06/2019
Reg. gen. 22611 - Reg. part. 2867
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.345,40
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 26/05/2023
Reg. gen. 25802 - Reg. part. 2408
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.764,21

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 06/08/2019
Reg. gen. 32866 - Reg. part. 24151
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 23/11/2023
Reg. gen. 57233 - Reg. part. 42605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 25/06/2015
Reg. gen. 22275 - Reg. part. 2528
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Catania il 10/06/2019
Reg. gen. 22611 - Reg. part. 2867
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 5.345,40
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 26/05/2023
Reg. gen. 25802 - Reg. part. 2408
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.764,21

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 06/08/2019
Reg. gen. 32866 - Reg. part. 24151
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 23/11/2023
Reg. gen. 57233 - Reg. part. 42605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

I beni che insistono sul terreno part. 117, ricadono nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Legs. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni:

1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli.
2. Fascia di Rispetto Boschi: Si trova all'interno della fascia di rispetto boschi, come stabilito dal Decreto Legislativo 42/2004. Le fasce di rispetto sono aree protette che limitano le attività umane per tutelare gli ecosistemi boschivi.
3. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica.
5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana con vincoli e suggerisce la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane.

In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Il fabbricato ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Legs. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione.



Ecco un riassunto delle principali informazioni:

1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli.
 2. Fascia di Rispetto Boschi: Si trova all'interno della fascia di rispetto boschi, come stabilito dal Decreto Legislativo 42/2004. Le fasce di rispetto sono aree protette che limitano le attività umane per tutelare gli ecosistemi boschivi.
 3. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica.
 5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana, suggerendo la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane.
- In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

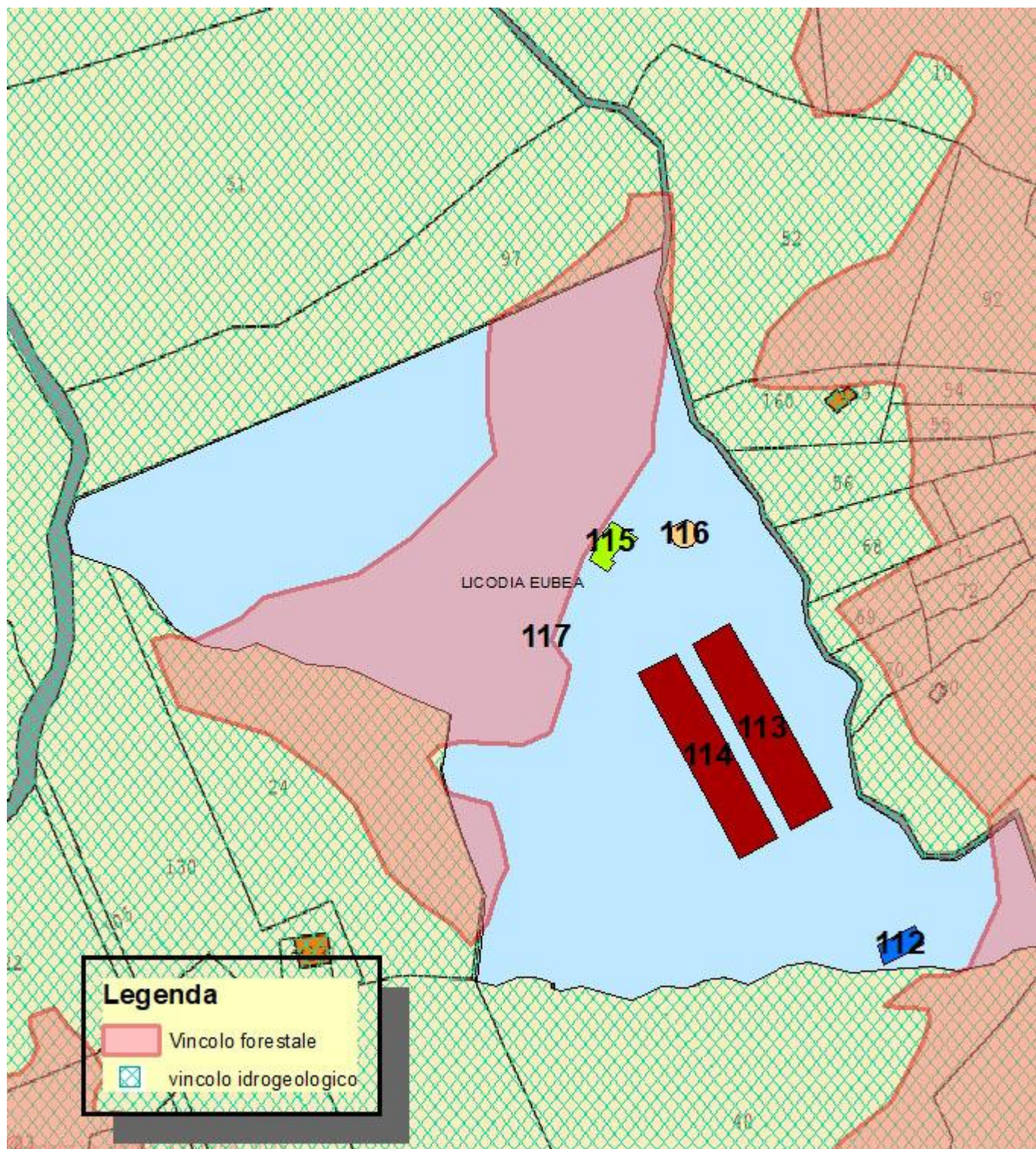
Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Legs. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni:

1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli.
2. Fascia di Rispetto Boschi: Si trova all'interno della fascia di rispetto boschi, come stabilito dal Decreto Legislativo 42/2004. Le fasce di rispetto sono aree protette che limitano le attività umane per tutelare gli ecosistemi boschivi.
3. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica.



5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana, suggerendo la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane. In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

L'azienda zootecnica è composta dalle seguenti unità costruttive: Magazzino per deposito mangimi e attrezzature varie - in regola con le norme urbanistiche - Concessione edilizia n. 12 Prot. 8324/89 rilasciata dal Comune di Licodia Eubea il 17/01/1990 con parere favorevole della Commissione Edilizia con verbale n.2 del 17/01/1990. Il rilascio della concessione edilizia è avvenuta a favore del Sig. **** Omissis **** nato a New York il 20/03/1957, oggi affittuario.

In seguito alla richiesta fatta dal sottoscritto al Comune di Licodia Eubea, prot. 656 del 21/01/2025. L'Ufficio Tecnico ha confermato mediante una lettera che si allega alla presente relazione, che nell'anno 1983 è stata rilasciata una concessione edilizia ma che non hanno rinvenuto il cartaceo della relativa pratica edilizia, né alcun altro documento utile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

In base alla ricerca effettuata dall'Esperto presso il Comune di Licodia Eubea, si conferma che, è stata rilasciata una concessione edilizia nell'anno 1983. Tuttavia, l'Ufficio Tecnico, non è riuscito a rinvenire il cartaceo della pratica edilizia relativa, né alcun altro documento utile da allegare alla relazione di perizia (Si allega alla presente relazione la risposta scritta e firmata dal dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune di Licodia Eubea)..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA



Trattandosi di terreno agricolo non vi è necessità di valutare l'immobile secondo le norme edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - C.DA POGGIO SESSA CASALE CADUTA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non fanno parte di un condominio quindi non vi sono oneri.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CADUTA CASALE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non fa parte di un condominio quindi non vi sono oneri.

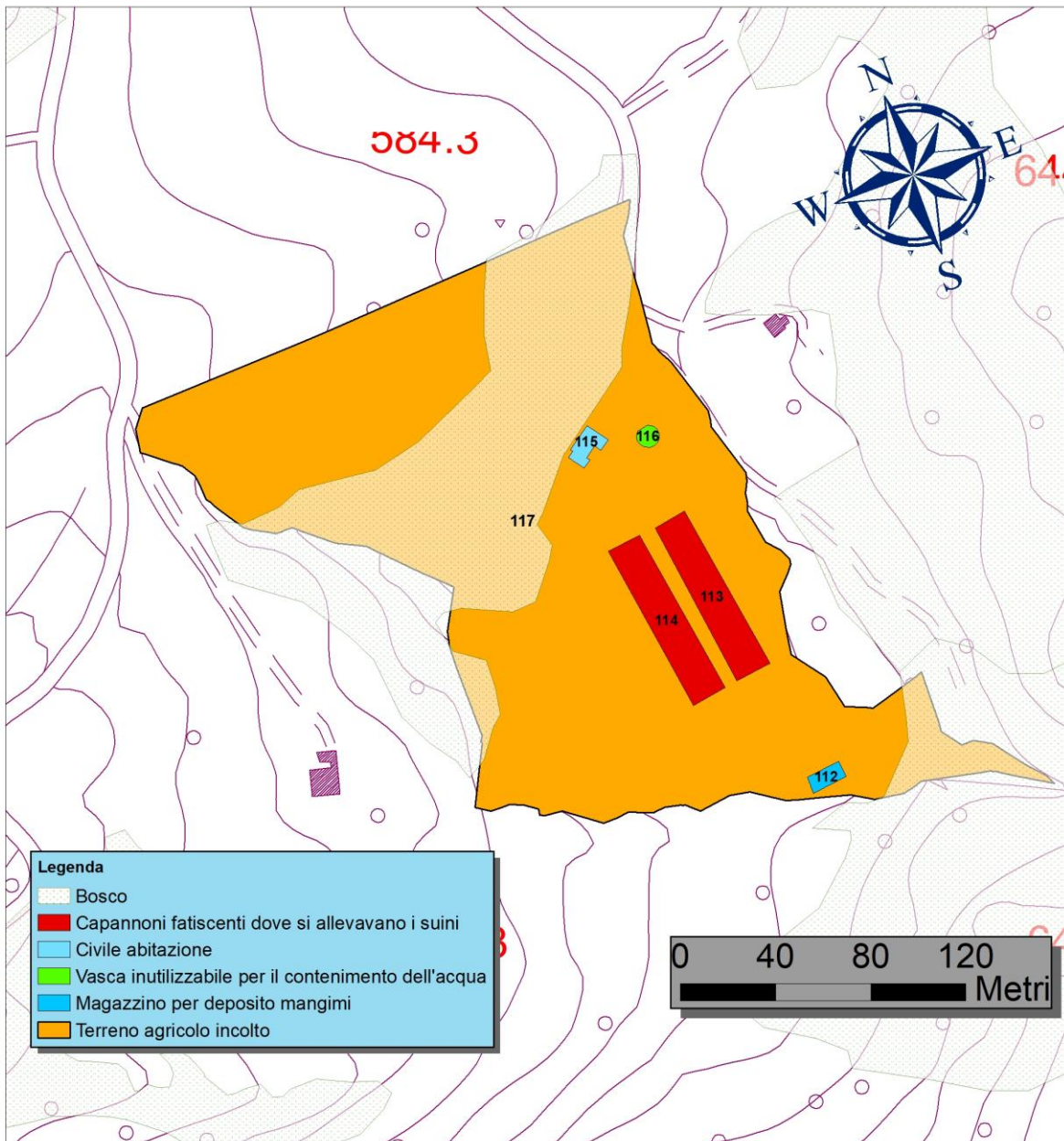
BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LICODIA EUBEA (CT) - CASALE POGGIO SESSA CASALE CADUTA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non fa parte di un condominio quindi non vi sono oneri.

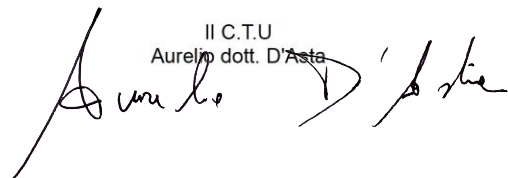


TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

FOGLIO 35 TERRITORIO DI LICODIA EUBEA CT



Il C.T.U.
Aurelio dott. D'Asta



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Boschitello

DESCRIZIONE

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno in oggetto risulta complesso per le condizioni in cui versa la strada, che limita le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Il terreno dista dal centro del paese circa Km. 2,5. Non è stato possibile raggiungere il fondo direttamente, ma da un punto più distante il sottoscritto lo ha identificato. Il terreno presenta un'area coltivabile pianeggiante e un'area dove è presente la macchia mediterranea spontanea.

La parte del terreno dedicata al seminativo in asciutto indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di sommaccheto e piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe essere un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità.

Se si considerano opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, e l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare ulteriormente questa area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base allo studio della documentazione in atti, si può inferire che il C.T.U. ha condotto un'analisi approfondita della documentazione relativa al pignoramento in questione, evidenziando la mancanza di alcuni atti essenziali per la completezza della procedura. È importante sottolineare che, sebbene il creditore procedente abbia optato per la certificazione notarile sostitutiva, ci sono alcuni atti che risultano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo. Ecco un riepilogo e una possibile interpretazione della situazione:

1. Documentazione incompleta: Il documento evidenzia che ci sono alcuni documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c., comma 2, che non sono stati presentati, tra cui il certificato di matrimonio, il certificato di residenza, il certificato di Stato di Famiglia, le visure storiche e le mappe.
2. Certificazione notarile: il creditore procedente ha presentato una certificazione notarile sostitutiva. Questa certificazione contiene una dettagliata descrizione degli eventi accaduti nel ventennio, permettendo di avere un quadro chiaro della situazione patrimoniale del debitore. Il Notaio ha depositato un certificato notarile ipocatastale ventennale che include i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, confermando la corrispondenza di tali dati con quelli forniti dal C.T.U.
3. Richiesta di estratto per riassunto: Il C.T.U. ha anche richiesto un estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Sig. **** Omissis ****, evidenziando che tale richiesta è stata effettuata presso i competenti



uffici comunali di Licodia Eubea in data 21/01/2025.

4. Stato di famiglia e residenza: Sono stati allegati documenti che confermano lo stato di famiglia del Sig. **** Omissis ****Accardi Carmela##, indicandone la residenza comune a Licodia Eubea.

5. Conclusioni del C.T.U.: Dopo aver acquisito la documentazione mancante, il C.T.U. si ritiene in possesso di tutti gli elementi necessari per procedere a un completo accertamento della situazione.

In sintesi, il C.T.U. ha svolto un lavoro di raccolta e verifica dei documenti, evidenziando le mancanze iniziali e acquisendo la documentazione necessaria per garantire la correttezza e la completezza del procedimento di pignoramento. La situazione appare ora pronta per lo svolgimento della relazione di perizia, avendo il C.T.U. raccolto tutti gli elementi richiesti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I confini del terreno specifico, indicando le particelle catastali che lo delimitano. In sintesi:

- Nord: confina con le particelle 67 (porzione), 69, 70, 142 e 148.
- Sud: confina con le particelle 85 e 108 e con il foglio 51.
- Est: confina con la particella 108.
- Ovest: confina con il foglio 51.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sommaccheto	5879,00 mq	5879,00 mq	0,65	3821,35 mq	0,00 m	
Fabbricato Diruto	11,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	0,00 m	
Seminativo asciutto	31742,00 mq	31742,00 mq	1	31742,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	35652,35 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	35652,35 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Totale superficie 37.710,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1984 al 01/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.17.42 Reddito dominicale € 139,34 Reddito agrario € 32,79
Dal 26/05/1984 al 01/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 95 Qualità Fabbricato Diruto Superficie (ha are ca) 0.00.11
Dal 26/05/1984 al 01/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 106 Qualità Sommaccheto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.40.22 Reddito dominicale € 6,23 Reddito agrario € 2,08
Dal 26/05/1984 al 01/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.18.57 Reddito dominicale € 1,73 Reddito agrario € 0,58
Dal 26/05/1984 al 01/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 83 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.00.78
Dal 26/05/1984 al 14/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 95 Qualità Fabbricato Diruto Superficie (ha are ca) 0.00.11
Dal 01/02/2001 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 106 Qualità Sommaccheto Cl.2 - 3 Superficie (ha are ca) 0.40.22 Reddito dominicale € 13,39 Reddito agrario € 2,89
Dal 01/02/2001 al 14/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 83 Qualità Fabbricato Diruto



Dal 01/02/2001 al 14/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3.17.42 Reddito dominicale € 139,34 Reddito agrario € 32,79
Dal 01/02/2001 al 14/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Sommaccheto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.18.57 Reddito dominicale € 1,73 Reddito agrario € 0,58

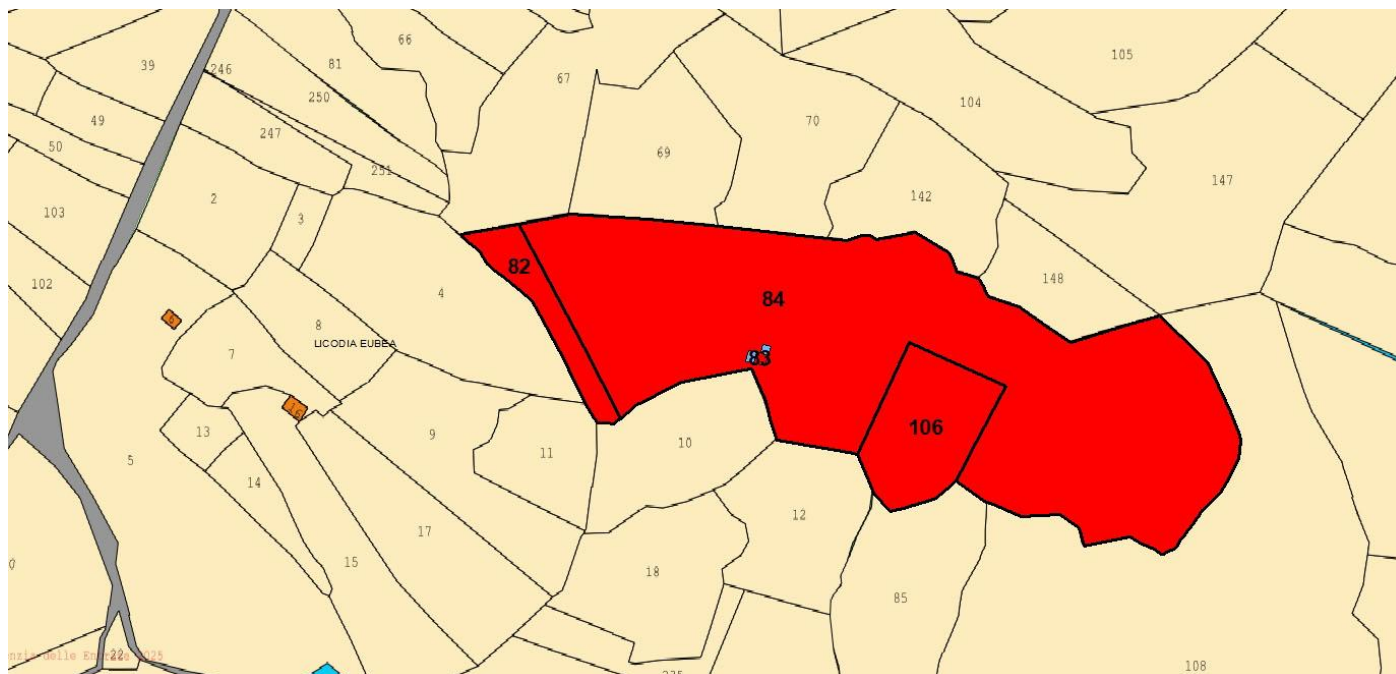
DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	82				Sommaccheto	2	0.18.57 mq	1,73 €	0,58 €	
36	83				Fabbricato Diruto		0.00.78 mq			
36	84				Seminativo	3	3.17.42 mq	139,34 €	32,79 €	
36	95				Fabbricato Diruto		0.00.11 mq			
36	106				Sommaccheto	2 - 3	0.40.22 mq	13,39 €	2,89 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Proprietario **** Omissis **** nato in Stati Uniti D'America (EE) il 05/10/1964, proprietario 100/100.
Totale superficie 37.710,00 mq.





PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.; essi risultano combacianti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in discrete condizioni di coltivabilità nella parte pianeggiante, mentre l'altra parte, come già detto, è un'area non coltivabile vi albergano solo piante mediterranee.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale e ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo descritto presenta caratteristiche interessanti sia dal punto di vista agricolo che ecologico. La presenza di una parte dedicata al seminativo in asciutto suggerisce la possibilità di diversificare le colture, il che è fondamentale per migliorare la resilienza dell'ecosistema agricolo e per promuovere pratiche agricole sostenibili. La diversificazione delle colture non solo può aumentare la produttività, ma anche contribuire a migliorare la salute del suolo e ridurre la necessità di input chimici.

Inoltre, la presenza di sommaccheto e piante mediterranee non coltivabili indica che l'area ha mantenuto importanti elementi della flora locale, il che è un segnale positivo per la conservazione della biodiversità. Queste piante possono fornire habitat per diverse specie animali e vegetali, contribuendo così a un ecosistema più equilibrato e resiliente.

Tuttavia, l'inaccessibilità della strada che conduce al fondo rappresenta una sfida significativa. L'assenza di accesso può limitare le opportunità di sfruttamento agricolo e di gestione del terreno. Potrebbe essere utile valutare possibili soluzioni per migliorare l'accessibilità, come lavori di manutenzione stradale o la creazione di sentieri alternativi, in modo da facilitare le attività agricole e consentire una migliore fruizione del terreno. Il terreno è in parte inclinato e in parte pianeggiante.

In sintesi, il terreno offre opportunità per pratiche di agricoltura sostenibile e conservazione della biodiversità, ma è fondamentale affrontare la questione dell'accessibilità per realizzare appieno il suo potenziale (Vedi foto 25).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato Sig. **** Omissis **** è l'unico che coltiva il fondo con i propri mezzi meccanici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/2001 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Decreto di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GRAMMICHELE	01/02/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del territorio di Catania	08/03/2002	8835	6736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 26/05/2023
Reg. gen. 25802 - Reg. part. 2408
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.764,21

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 23/11/2023
Reg. gen. 57233 - Reg. part. 42605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Legs. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267



del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione.

Ecco un riassunto delle principali informazioni:

1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli.

2. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica.

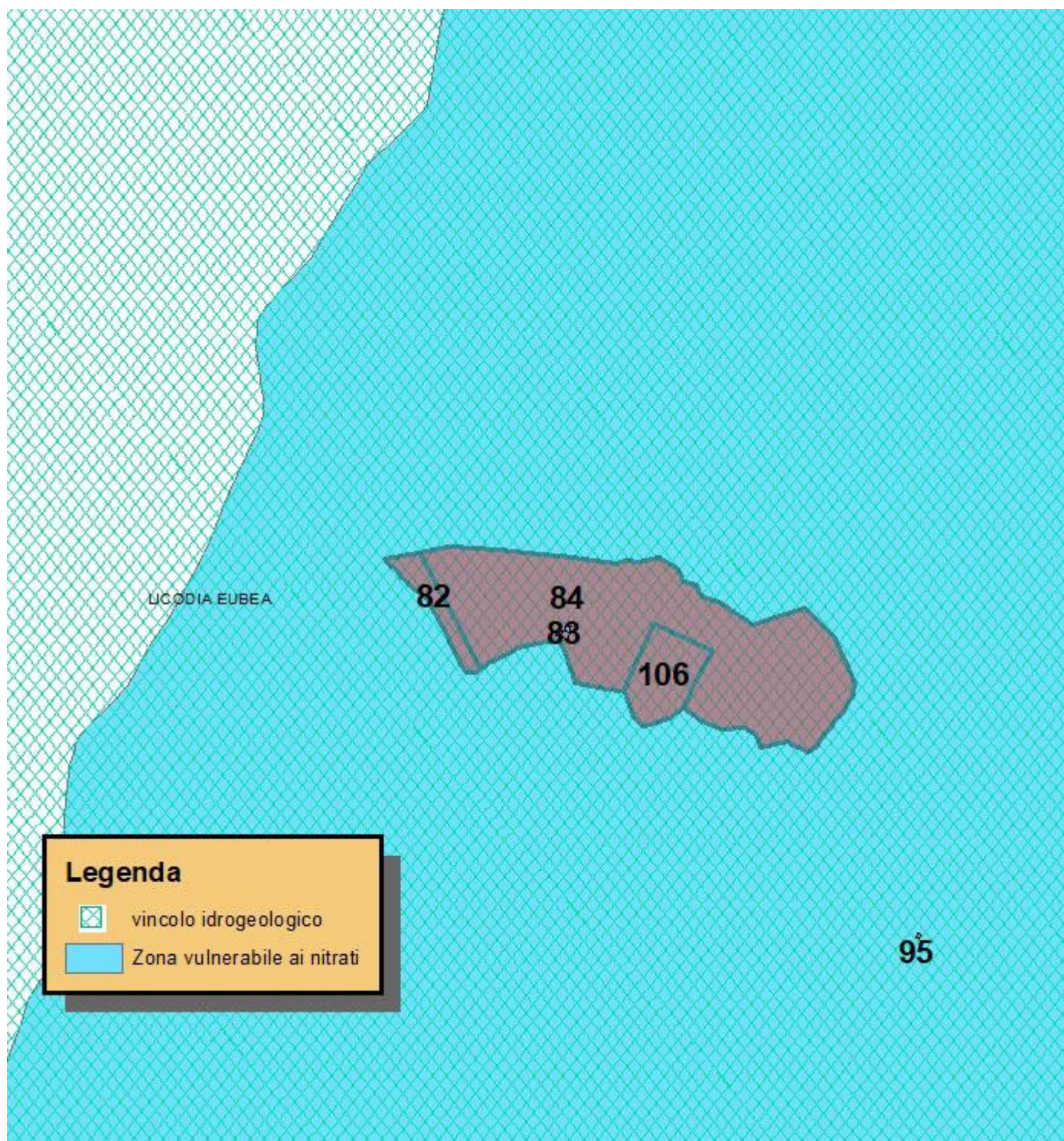
3. Zone Vulnerabili: Secondo lo studio effettuato, il foglio 36 è classificato come "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari". Questa classificazione implica che l'area è a rischio di inquinamento da pratiche agricole, e richiede misure specifiche di gestione per proteggere le risorse idriche.

4. Particelle Specifiche: All'interno del foglio 36, la particella 84 ricade per il 60% in area sottoposta a vincolo idrogeologico, mentre le particelle 106 e 83 ricadono in essa per intero. Questo significa che queste particelle sono completamente soggette alle restrizioni imposte dai vincoli idrogeologici.

5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana suggerisce la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane.

In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.





REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno è classificato come agricolo e viene utilizzato per la coltivazione di seminativi in asciutto con una rotazione appropriata, è corretto che non sia necessaria alcuna autorizzazione amministrativa specifica per tale attività, a condizione che si rispettino le normative locali e nazionali in materia di agricoltura.

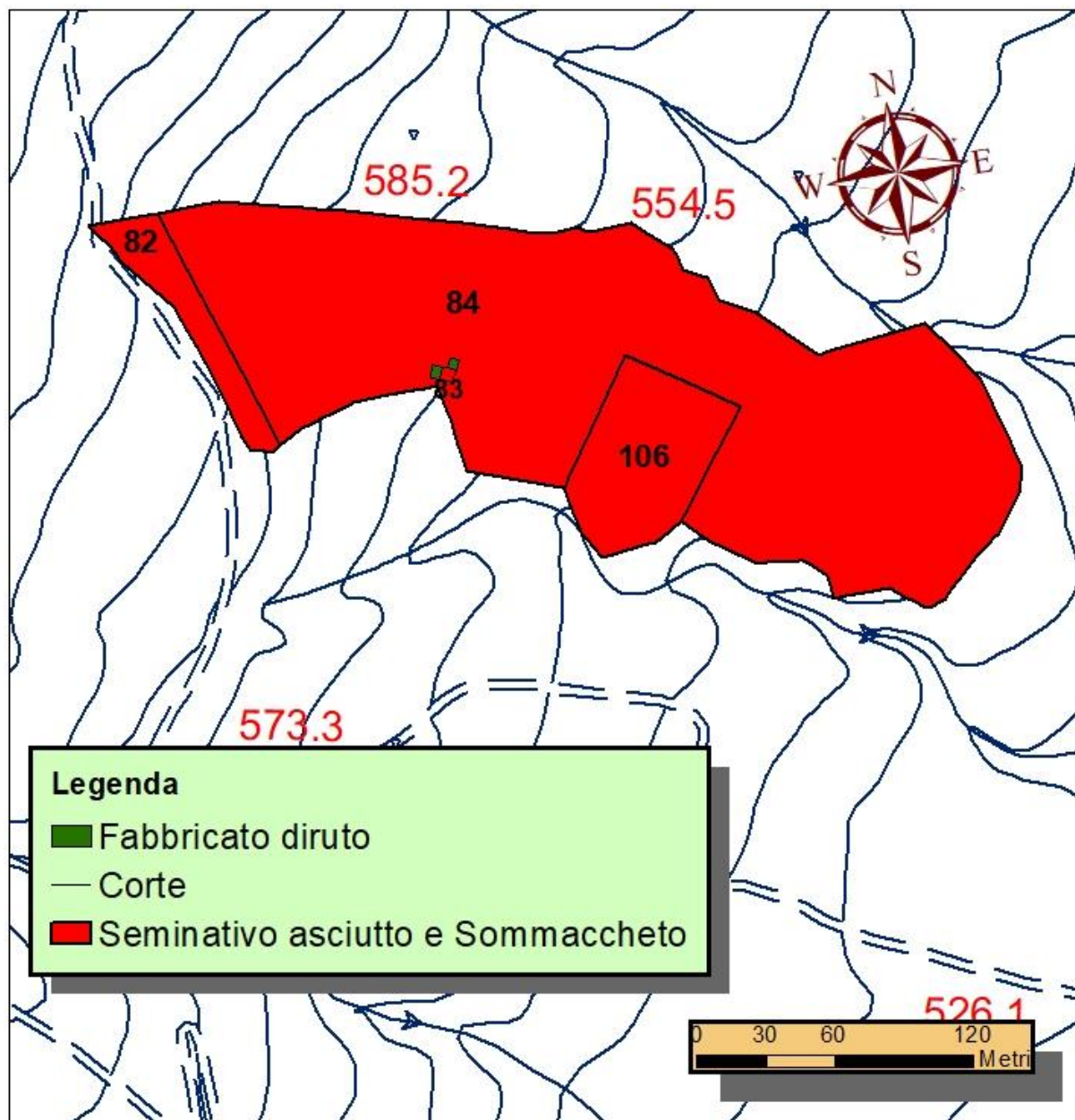


VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il terreno non ha parti condominiali quindi non vi sono oneri.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
FOGLIO 36 TERRITORIO DI LICODIA EUBEA CT



IL C.T.U.
AURELIO DOTT. D'ASTA
[Signature]



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Carcarazzi - Spano

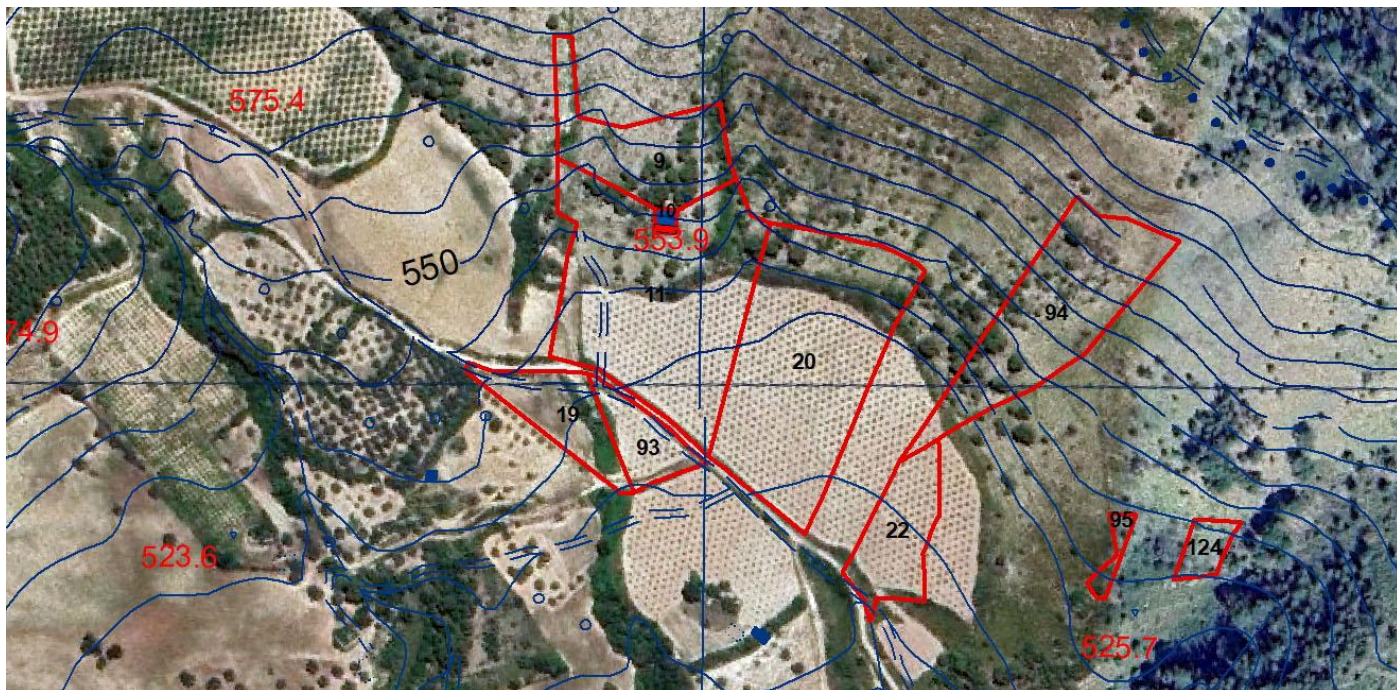
DESCRIZIONE

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno risulta complesso a causa delle condizioni della strada che limitano le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Esso dista dal centro del paese, circa 2,5 km..

Una parte del terreno è dedicata alla coltivazione del mandorlo in asciutto, ciò indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe rappresentare un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità.

Se si considerano le opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, nonché l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare ulteriormente quest'area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base allo studio della documentazione in atti, si può inferire che il C.T.U. ha condotto un'analisi approfondita della documentazione relativa al pignoramento in questione, evidenziando la mancanza di alcuni atti essenziali per la completezza della procedura. È importante sottolineare che, sebbene il creditore procedente abbia optato per la certificazione notarile sostitutiva, ci sono alcuni atti che risultano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo. Ecco un riepilogo e una possibile interpretazione della situazione:

1. Documentazione incompleta: Il documento evidenzia che ci sono alcuni documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c., comma 2, che non sono stati presentati, tra cui il certificato di matrimonio, il certificato di residenza, il certificato di Stato di Famiglia, le visure storiche e le mappe.
2. Certificazione notarile: il creditore procedente ha presentato una certificazione notarile sostitutiva. Questa certificazione contiene una dettagliata descrizione degli eventi accaduti nel ventennio, permettendo di avere un quadro chiaro della situazione patrimoniale del debitore. Il Notaio ha depositato un certificato notarile ipocatastale ventennale che include i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, confermando la corrispondenza di tali dati con quelli forniti dal C.T.U.
3. Richiesta di estratto per riassunto: Il C.T.U. ha anche richiesto un estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Sig. **** Omissis ****, evidenziando che tale richiesta è stata effettuata presso i competenti



uffici comunali di Licodia Eubea in data 21/01/2025.

4. Stato di famiglia e residenza: Sono stati allegati documenti che confermano lo stato di famiglia del Sig. **** Omissis ****, indicandone la residenza comune a Licodia Eubea.

5. Conclusioni del C.T.U.: Dopo aver acquisito la documentazione mancante, il C.T.U. si ritiene in possesso di tutti gli elementi necessari per procedere a un completo accertamento della situazione.

In sintesi, il C.T.U. ha svolto un lavoro di raccolta e verifica dei documenti, evidenziando le mancanze iniziali e acquisendo la documentazione necessaria per garantire la correttezza e la completezza del procedimento di pignoramento. La situazione appare ora pronta per lo svolgimento della relazione di perizia, avendo il C.T.U. raccolto tutti gli elementi richiesti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno, essendo frastagliato, confina con diversi appezzamenti limitrofi: a Nord con le particelle 2, 3, 12, 13, 17, 120 e 122; a Sud con le particelle 18, 93, 96 e 34; a Ovest con le particelle 8, 91, 21, 16, 34 e 123; infine, a Est con le particelle 21, 30, 34, 32, 120, 123 e 23.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a Mandorleto	21363,00 mq	21363,00 mq	1	21363,00 mq	0,00 m	
Seminativo Arborato	32031,00 mq	32031,00 mq	0,08	2562,48 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23925,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	23925,48 mq	
---------------------------------------	-------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Superficie totale Ha. 5.33.94.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1984 al 28/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 9 Qualità Bosco Alto Cl.U Superficie (ha are ca) 0.50.77 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 2,36
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.33.21 Reddito dominicale € 58,48 Reddito agrario € 13,76
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 19 Qualità Seminativo Arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.29.78 Reddito dominicale € 16,92 Reddito agrario € 4,61
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 94 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.10.90 Reddito dominicale € 65,87 Reddito agrario € 17,18
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 93 Qualità Sommaccheto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.20.10 Reddito dominicale € 3,11 Reddito agrario € 1,04
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 22 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.34.42 Reddito dominicale € 15,11 Reddito agrario € 3,56
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 11 Qualità Seminativo Arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.39.29 Reddito dominicale € 79,13 Reddito agrario € 21,58



Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 10 Qualità Frabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.01.88
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 95 Qualità Seminativo Arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.89 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,76
Dal 26/05/1984 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 124 Qualità Seminativo Arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.08.70 Reddito dominicale € 4,04 Reddito agrario € 1,35
Dal 26/05/1984 al 23/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 22 Qualità Seminativo - Pascolo Cl.3 - 2 Superficie (ha are ca) 0.34.42 Reddito dominicale € 14,22 Reddito agrario € 3,39
Dal 18/03/2004 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 93 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.20.10 Reddito dominicale € 6,75 Reddito agrario € 2,08
Dal 18/03/2004 al 25/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 10 Qualità Frabbricato Diruto Superficie (ha are ca) 0.01.88
Dal 18/03/2004 al 22/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 94 Qualità Seminativo e Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.10.90 Reddito dominicale € 16,53 Reddito agrario € 5,67
Dal 18/03/2004 al 23/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 11 Qualità Seminativo Arborato e Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.39.29 Reddito dominicale € 43,29 Reddito agrario € 11,56
Dal 18/03/2004 al 23/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 20 Qualità Seminativo- Uliveto e Pascolo Cl.3 - 1 - 2 Superficie (ha are ca) 1.33.21 Reddito dominicale € 48,55 Reddito agrario € 12,18
Dal 18/03/2004 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 124 Qualità Seminativo Arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.08.70



		Reddito dominicale € 4,04 Reddito agrario € 1,35
Dal 18/03/2004 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 95 Qualità Seminativo Arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.89 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,76
Dal 18/03/2004 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 19 Qualità Seminativo Arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.29.78 Reddito dominicale € 16,92 Reddito agrario € 4,61
Dal 08/03/2007 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 9 Qualità Pascolo Arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 0.50.77 Reddito dominicale € 9,18 Reddito agrario € 2,36

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	9				Pascolo Arborato	U	.050.77 mq	9,18 €	2,36 €	
37	10				Frabbricato Diruto		0.01.88 mq			
37	11				Seminativo Arborato e Pascolo	2	1.39.29 mq	43,29 €	11,56 €	
37	19				Seminativo Arborato	2	0.29.78 mq	16,92 €	4,61 €	
37	20				Seminativo-Uliveto e Pascolo	3 - 1 - 2	1.33.21 mq	48,55 €	12,18 €	
37	22				Seminativo - Pascolo	3 - 2	0.34.42 mq	14,22 €	3,39 €	
37	93				Seminativo	4	0.20.10 mq	6,75 €	2,08 €	
37	94				Seminativo e Pascolo	2	1.10.90 mq	16,53 €	5,67 €	
37	95				Seminativo Arborato	3	0.04.89 mq	2,27 €	0,76 €	
37	124				Seminativo	3	0.08.70 mq	4,04 €	1,35 €	

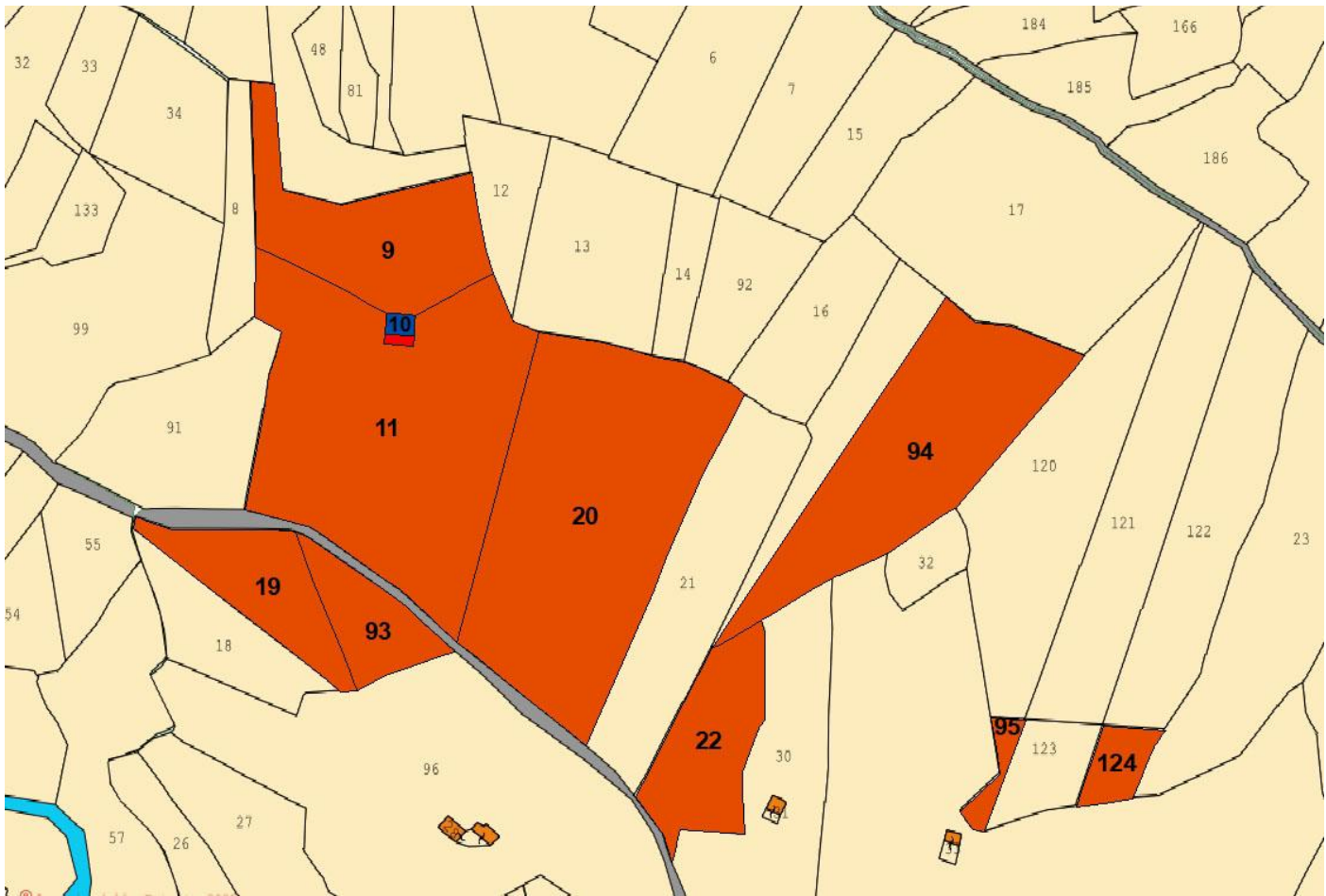


					Arborato					
--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Intestati a **** Omissis **** nato in Stati Uniti D'America (EE) il 05/10/1964. Superficie totale Ha. 5.33.94.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.; essi risultano combacianti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in discrete condizioni di coltivabilità, nella parte pianeggiante è investito a mandorleto, mentre l'altra parte, come già detto, è un'area destinata a seminativo arborato con parte non coltivabile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale e ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo descritto presenta una combinazione interessante di opportunità agronomiche e ecologiche. La presenza di un seminativo arborato nelle aree più inclinate, insieme a un mandorleto di giovane età (circa 4 anni d'età), indica una pianificazione attenta e diversificata delle colture. La cultivar "Tuono" di mandorlo, disposta con un interasse di 4,00 metri per 5,00 metri, è una scelta strategica che può favorire una buona produzione, grazie anche alla sua adattabilità alle condizioni climatiche mediterranee.

La diversificazione delle colture è un aspetto chiave non solo per incrementare la produttività, ma anche per migliorare la salute del suolo. L'alternanza di piante diverse contribuisce a mantenere la fertilità del terreno, ridurre l'erosione e limitare la diffusione di malattie e parassiti. Inoltre, la presenza di piante mediterranee non coltivabili in aree meno accessibili rappresenta un valore aggiunto per la biodiversità locale, offrendo habitat a diverse specie e contribuendo a un ecosistema più equilibrato e resiliente.

Tuttavia, la questione dell'accessibilità è cruciale. L'assenza di strade adeguate può limitare l'accesso per le operazioni agricole quotidiane, ostacolando la gestione delle colture e la raccolta. È fondamentale considerare interventi per migliorare l'accesso al terreno, come la manutenzione delle strade esistenti o la creazione di percorsi alternativi. Queste azioni possono facilitare non solo le pratiche agricole, ma anche la fruizione del territorio, permettendo un uso più sostenibile delle risorse.

In conclusione, il terreno presenta notevoli opportunità per pratiche agricole sostenibili e per la conservazione della biodiversità. Tuttavia, è essenziale affrontare le problematiche legate all'accessibilità per sfruttare



appieno il potenziale di questo ecosistema agricolo. Una pianificazione mirata e interventi infrastrutturali potrebbero fare la differenza nella gestione e valorizzazione di questa area (Vedi foto 25).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno viene coltivato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** con i propri mezzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2004 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Giorgi Paolo	18/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Catania	25/03/2024	14860	10115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 26/05/2023
Reg. gen. 25802 - Reg. part. 2408
Importo: € 17.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.764,21

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 23/11/2023
Reg. gen. 57233 - Reg. part. 42605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

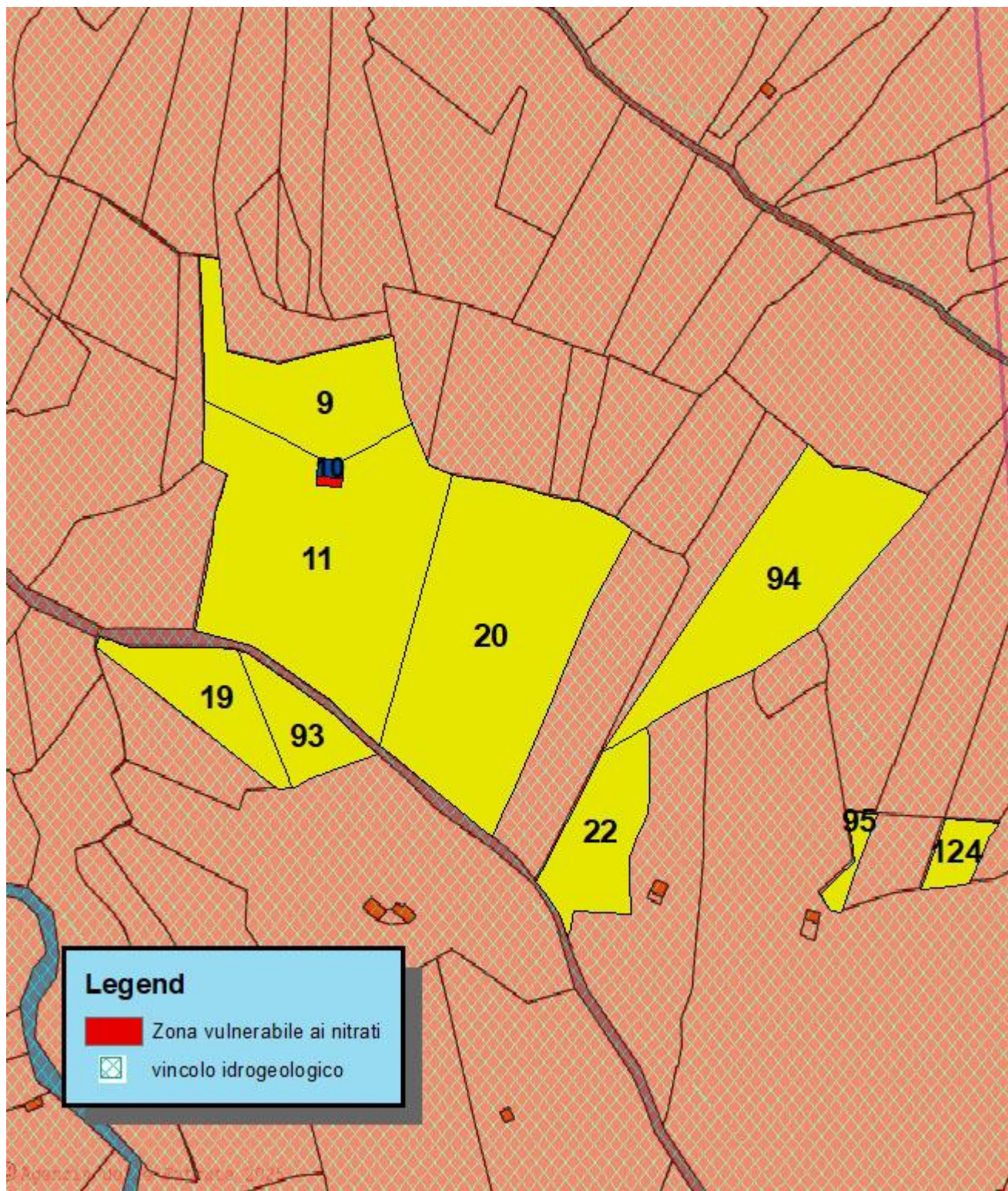
Il terreno ricade in zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente con Decreto n. 183 del 13/04/2010; all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione.

Ecco un riassunto delle principali informazioni:

1. **Classificazione Urbanistica:** Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli.
 2. **Vincolo Idrogeologico:** Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica.
 3. **Zone Vulnerabili:** Secondo lo studio effettuato, il foglio 37 è classificato come "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari". Questa classificazione implica che l'area è a rischio di inquinamento da pratiche agricole, e richiede misure specifiche di gestione per proteggere le risorse idriche.
 4. **Particelle Specifiche:** All'interno del foglio 37, le particelle 19 e 93 ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico, mentre le particelle 20 - 22 - e 11 ricadono parzialmente. Questo significa che queste particelle sono completamente soggette alle restrizioni imposte dai vincoli idrogeologici.
 5. **Classificazione Regionale:** L'area è classificata dalla Regione Siciliana suggerisce la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane.
- In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.





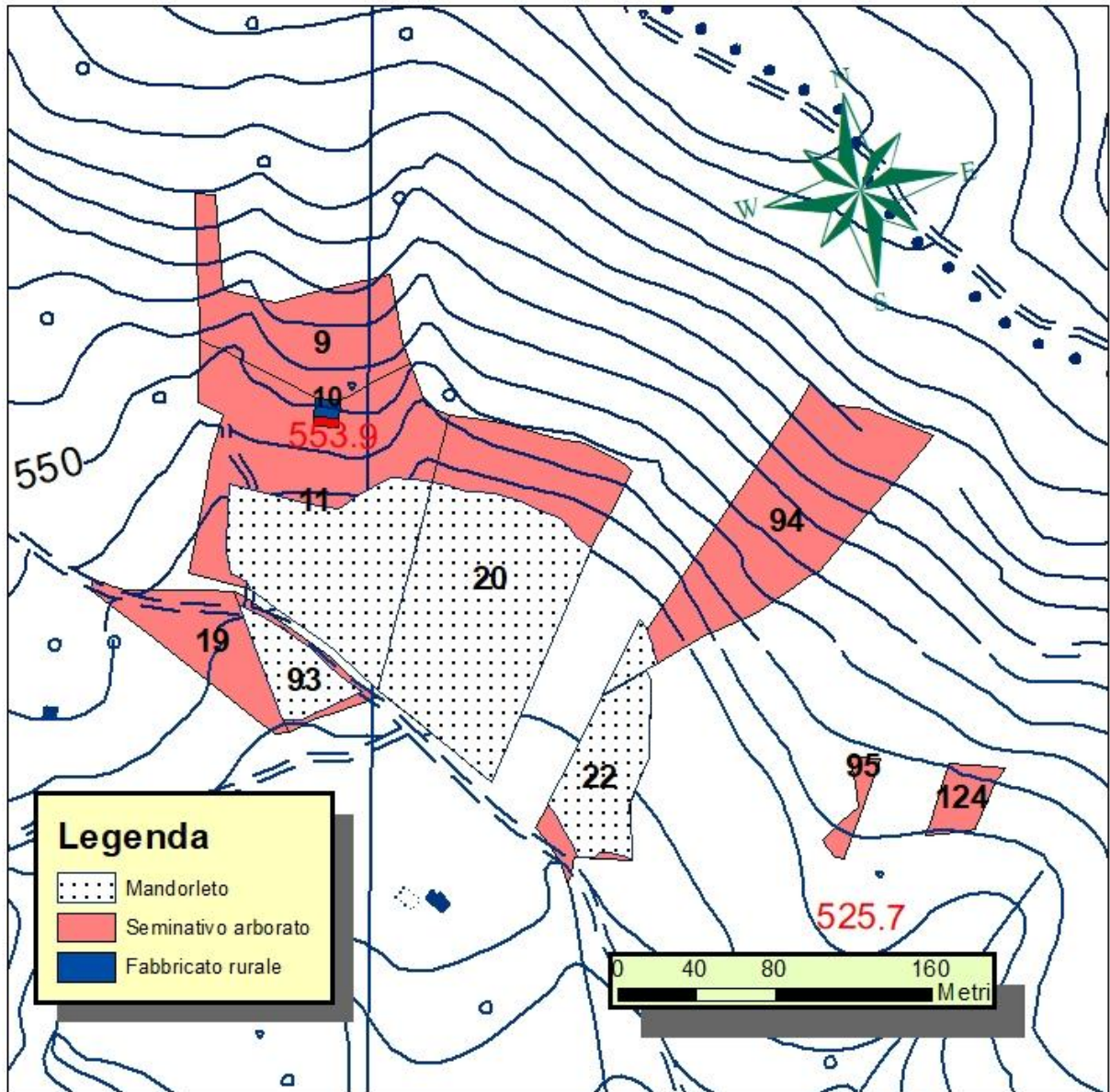
Il terreno è classificato come agricolo e viene utilizzato per la coltivazione di seminativi arborato in asciutto con una rotazione appropriata, e mandorleto. E'corretto che non sia necessaria alcuna autorizzazione amministrativa specifica per tale attività, a condizione che si rispettino le normative locali e nazionali in materia di agricoltura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il terreno non ha parti condominiali quindi non vi sono oneri.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
FOGLIO 37 TERRITORIO DI LICODIA EUBEA CT



IL C.T.U.
AURELIO DOTT. D'ASTA

Aurelio D'ASTA



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Sciri sottano

DESCRIZIONE

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola consolidata e la produzione di uva da tavola di alta qualità, rappresenta un esempio significativo di come le risorse naturali e culturali possano confluire in un contesto favorevole allo sviluppo agricolo. La sua posizione sui monti Iblei, a un'altitudine di 600 metri sul livello del mare, non solo offre un ambiente fresco e panoramico, ma crea anche condizioni microclimatiche ideali per la coltivazione di varietà di uva da tavola.

L'accesso al terreno dedicato a questa coltivazione si trova nella zona piana di Licodia Eubea, a circa 10 km dal centro cittadino, in prossimità del paese di Mazzarrone. Questa locazione strategica favorisce non solo la facilità di accesso ai mercati, ma anche la possibilità di sfruttare le risorse idriche e i terreni fertili della zona, rendendo l'area particolarmente vocata per l'agricoltura.

La coltivazione dell'uva da tavola in questa area è sostenuta da pratiche agricole tradizionali e innovative, che mirano a preservare la qualità del prodotto e a garantire un impatto ambientale sostenibile. Inoltre, l'interazione tra il paesaggio e le attività agricole contribuisce a mantenere viva la cultura locale, rendendo Licodia Eubea un luogo di interesse non solo per gli agricoltori, ma anche per i turisti e gli appassionati del settore enogastronomico.

In sintesi, Licodia Eubea si presenta come un territorio ricco di potenzialità agricole, con un forte legame tra tradizione e innovazione, pronto a valorizzare la sua produzione di uva da tavola e a promuovere la cultura agricola della regione. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base allo studio della documentazione in atti, si può riferire che il C.T.U. ha condotto un'analisi approfondita della documentazione relativa al pignoramento in questione, evidenziando la mancanza di alcuni atti essenziali per la completezza della procedura. È importante sottolineare che, sebbene il creditore procedente abbia optato per la certificazione notarile sostitutiva, ci sono alcuni atti che risultano comunque indispensabili per un accertamento esaustivo. Ecco un riepilogo e una possibile interpretazione della situazione:

1. Documentazione incompleta: Il documento evidenzia che ci sono alcuni documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c., comma 2, che non sono stati presentati, tra cui il certificato di matrimonio, il certificato di residenza, il certificato di Stato di Famiglia, le visure storiche e le mappe.
2. Certificazione notarile: il creditore procedente ha presentato una certificazione notarile sostitutiva. Questa certificazione contiene una dettagliata descrizione degli eventi accaduti nel ventennio, permettendo di avere un quadro chiaro della situazione patrimoniale del debitore. Il Notaio ha depositato un certificato notarile ipocatastale ventennale che include i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, confermando la corrispondenza di tali dati con quelli forniti dal C.T.U.
3. Richiesta di estratto per riassunto: Il C.T.U. ha anche richiesto un estratto per riassunto del registro degli atti



di matrimonio del Sig. **** Omissis ****, evidenziando che tale richiesta è stata effettuata presso i competenti uffici comunali di Licodia Eubea in data 21/01/2025.

4. Stato di famiglia e residenza: Sono stati allegati documenti che confermano lo stato di famiglia del Sig. **** Omissis ****, indicandone la residenza comune a Licodia Eubea.

5. Conclusioni del C.T.U.: Dopo aver acquisito la documentazione mancante, il C.T.U. si ritiene in possesso di tutti gli elementi necessari per procedere a un completo accertamento della situazione.

In sintesi, il C.T.U. ha svolto un lavoro di raccolta e verifica dei documenti, evidenziando le mancanze iniziali e acquisendo la documentazione necessaria per garantire la correttezza e la completezza del procedimento di pignoramento. La situazione appare ora pronta per lo svolgimento della relazione di perizia, avendo il C.T.U. raccolto tutti gli elementi richiesti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno oggetto di pignoramento a Nord confina con una strada interpoderale, a Sud con la particella 168, a Ovest con la particella 18 e a Est con la particella 169.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto a Tendone con copertura ad archi per la produzione di uva da tavola	4280,00 mq	4280,00 mq	1	4280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	4280,00 mq	
---------------------------------------	------------	--

La superficie totale è di Ha. 0.42.80.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1984 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 21 Qualità Seminativo Arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.42.80 Reddito dominicale € 13,26 Reddito agrario € 4,20
Dal 26/05/1984 al 10/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 21 Qualità Seminativo Arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1.77.80 Reddito dominicale € 55,10 Graffato 17,45

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	21				Seminativo Arborato	4	0.42.80 mq	13,26 €	4,2 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Intestato a **** Omissis **** nato in Stati Uniti D'America (EE) il 05/10/1964. La superficie totale è di Ha.



0.42.80.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.; essi risultano combacianti. Patti Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il vigneto è in discreto stato di coltivazione; oltretutto, le viti sono di giovane età.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale e ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il vigneto della cultivar "Italia" rappresenta un'interessante opportunità agricola nella zona di Mazzarrone, nota per il suo microclima favorevole alla viticoltura. La scelta di un sesto d'impianto di 2,80 x 2,80 metri consente una buona aerazione e illuminazione delle piante, riducendo il rischio di malattie fungine e favorendo una maturazione uniforme dell'uva.

La varietà "Italia" è particolarmente apprezzata per le sue caratteristiche organolettiche, che la rendono ideale per la produzione di uva da tavola. Inoltre, la copertura con tendone e archi può contribuire a proteggere le uve dalle intemperie e dai raggi solari eccessivi, migliorando la qualità del prodotto finale.

Investire in un vigneto giovane offre vantaggi, in quanto le piante possono essere gestite in modo più efficiente e adattate alle pratiche agronomiche sostenibili. È importante implementare buone pratiche di gestione del suolo, irrigazione e nutrizione per massimizzare la resa e la qualità delle uve (Vedi foto 26 - 27 - 28 - 29 - 30).

Inoltre, la presenza di un vigneto in un contesto agricolo può favorire la biodiversità locale, attirando insetti impollinatori e altri organismi utili. L'integrazione di tecniche agroecologiche potrebbe ulteriormente migliorare la sostenibilità dell'azienda, contribuendo alla salute del suolo e alla conservazione delle risorse idriche.

Considerando il mercato dell'uva da tavola, la varietà "Italia" ha una buona domanda, soprattutto se si punta su pratiche di coltivazione biologica o sostenibile, che possono aumentare il valore aggiunto del prodotto. Promuovere il vigneto come parte di un'offerta agricola diversificata potrebbe anche attrarre l'attenzione dei consumatori locali e dei mercati esteri.

In sintesi, il vigneto descritto non solo rappresenta un'opportunità economica, ma anche un elemento di sostenibilità e biodiversità, rendendolo un punto di forza nella strategia agricola dell'area.

Si precisa che l'appezzamento attualmente è privo di risorse idriche che provengono dall'azienda vicina del promittente acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il sig. **** Omissis **** afferma che esiste un compromesso stipulato anni fa, ma il sig. **** Omissis **** promittente acquirente non ha mai formalizzato l'acquisto tramite un rogito notarile. Di conseguenza, il sig. **** Omissis **** detiene l'immobile senza un titolo legale valido, ma lo utilizza come se fosse il proprietario.



La mancanza di un rogito notarile significa che la proprietà legale non è stata trasferita, e quindi il sig. **** Omissis **** potrebbe non avere diritti legali sull'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1991 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nunzio Falcone	16/01/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Catania	11/02/1991	8042	6412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 20/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 26/05/2023
Reg. gen. 25802 - Reg. part. 2408



Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.764,21

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Catania il 23/11/2023
Reg. gen. 57233 - Reg. part. 42605
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade nella zona "E1 - AREE AGRICOLE SPECIALI" del P.R.G. vigente approvato con decreto n. 183 del 13/04/2010; all'interno delle aree soggette a "Protezione delle Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari - Direttiva 91/676 CEE"; non ricadono all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

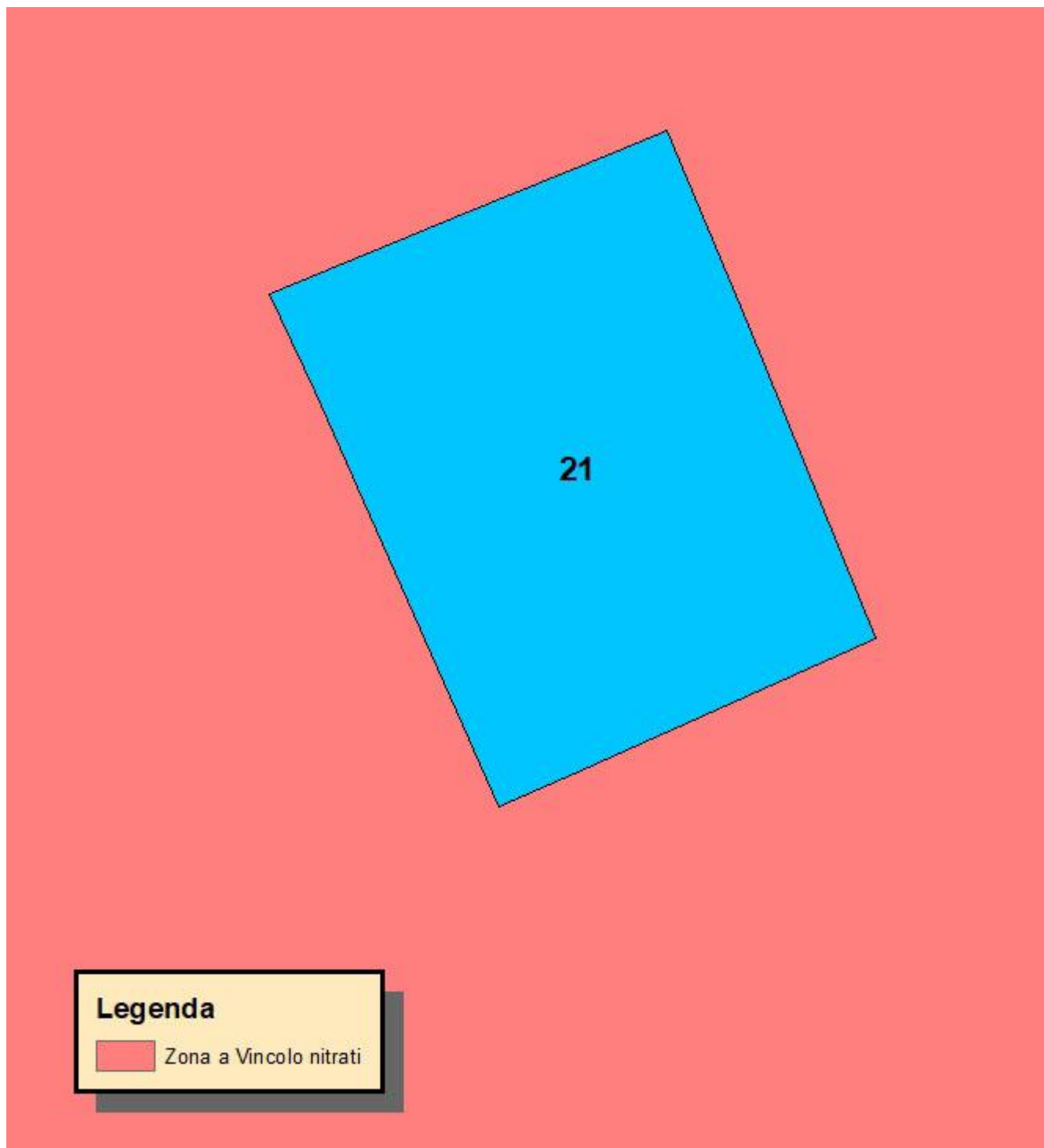
Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione.

Ecco un riassunto delle principali informazioni:

1. **Classificazione Urbanistica:** Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE SPECIALI" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli.
2. **Zone Vulnerabili:** Secondo lo studio effettuato, il foglio 67 è classificato come "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari". Questa classificazione implica che l'area è a rischio di inquinamento da pratiche agricole, e richiede misure specifiche di gestione per proteggere le risorse idriche.

In sintesi, il terreno presenta un vincolo che deve essere considerato per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.





REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno è classificato come agricolo e viene utilizzato per la coltivazione dell'uva da tavola in modo irriguo; pertanto, non è necessaria alcuna autorizzazione amministrativa specifica per tale attività, a condizione che si rispettino le normative locali e nazionali in materia di agricoltura.

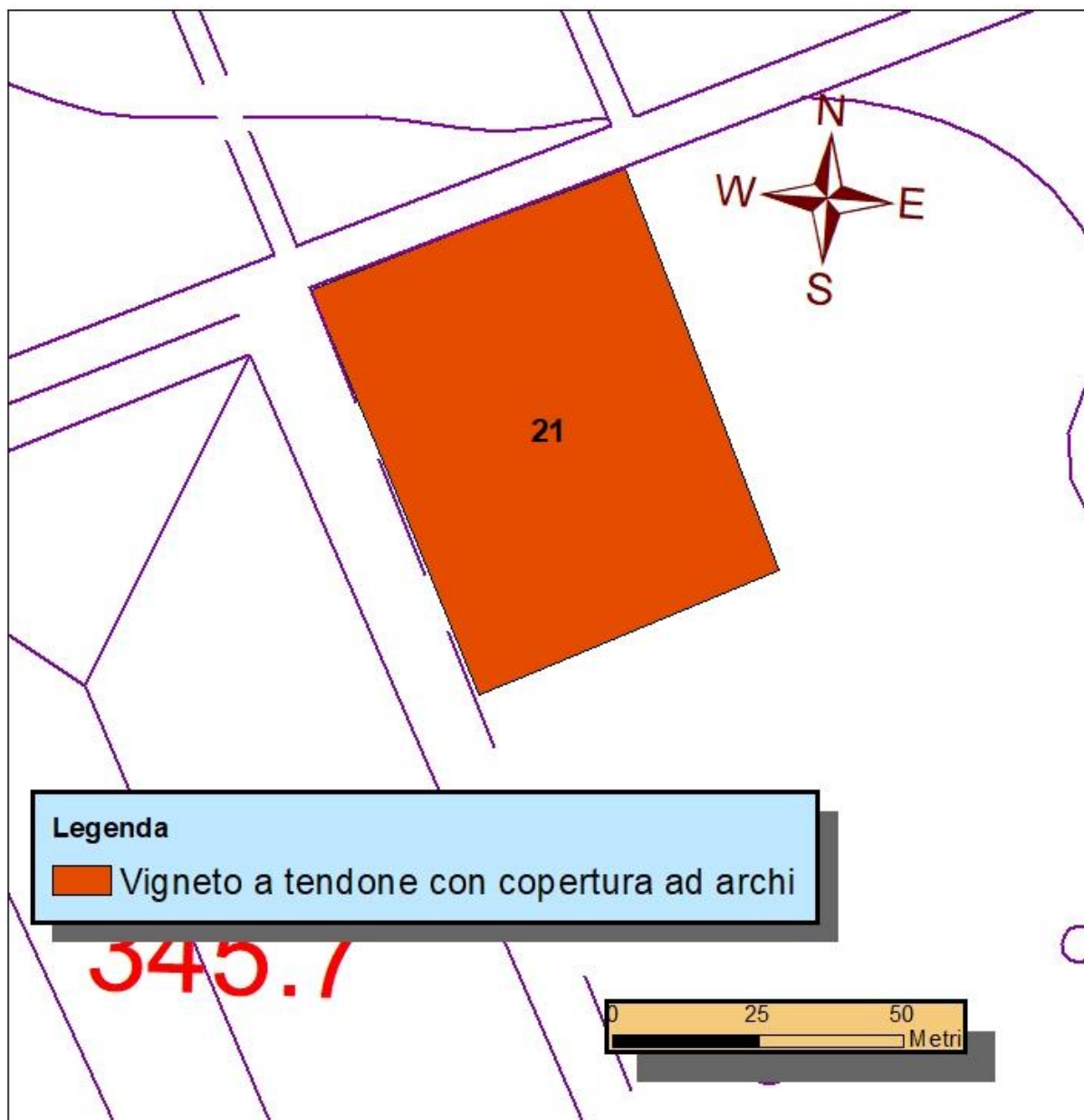


VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il terreno non ha parti condominiali quindi non vi sono oneri.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
FOGLIO 67 TERRITORIO DI LICODIA EUBEA CT



IL C.T.U.
Aurelio dott. D'Asta



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. Si tratta di beni immobili ubicati in un terreno agricolo territorio di Licodia Eubea, identificato con la particella 117, dove si trovano diverse unità di lavorazione zootecnica: i due capannoni per l'allevamento dei suini (particelle 113 e 114); una vasca per la raccolta d'acqua, ormai fatiscente e inutilizzabile (particella 116); e un magazzino per il deposito dei foraggi, usufruibile (particella 112); tutti identificati al foglio 35 e graffiati tranne il terreno. Queste strutture si trovano a breve distanza dal centro del paese, circa Km. 1,5, accessibili tramite una strada rurale asfaltata, in cattive condizioni, che non ne facilita il raggiungimento. In passato, il terreno dove dimorano le suddette strutture era destinato all'allevamento di suini (vedi foto 12), in considerazione del fatto che è un terreno roccioso e scosceso, ma che è stato reso fruibile e pianeggiante mediante l'apporto di



materiale inerte. Pertanto, non si può considerare un terreno idoneo alla coltivazione di piante, se non in poche aree. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 112 - 113 - 114 - 116, Categoria D8, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.300,00

Il bene comprende immobili precedentemente destinati all'allevamento zootecnico, inseriti all'interno di un appezzamento di terreno a destinazione agricola che fa parte della stessa unità.

Dalle indagini effettuate nella zona, si sono considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale, quali ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc. Inoltre, si è tenuto conto dei prezzi di mercato nel Comune di Licodia Eubea (CT), ricavati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che considerano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita. Considerando anche lo stato di fatiscenza in cui versano le costruzioni, ho valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di mercato praticati nella zona e apportando le necessarie correzioni basate sulla mia esperienza tecnica estimativa. Pertanto, un valore di € 115,00 al mq sembra essere appropriato per l'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile, alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Licodia Eubea, nella fascia extraurbana e nelle aree rurali per le attività commerciali, è di € 140,00/mq, con un valore minimo di € 250,00/mq. Si sottolinea che l'immobile rientra tra quelli di vecchia costruzione e fatiscenti.

Per garantire che il valore stimato sia in linea con quello praticato in zona, ho anche contattato le agenzie immobiliari locali, che hanno confermato che il valore di mercato per immobili simili varia da un minimo di € 150,00, a un valore medio di € 200,00, fino a un massimo di € 350,00.



Il valore finale di stima dell'immobile è di € 145.676,25, risultato anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo, apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, come il coefficiente di differenziazione di piano e di vetustà ed inutilizzabilità.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T
Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. All'interno del terreno identificato alla particella 117 del foglio 35, vi è un fabbricato per civile abitazione. L'abitazione si raggiunge tramite una strada rurale asfaltata, molto accidentata, fino a raggiungere il cancello d'ingresso all'azienda zootecnica già trattata nel bene 1 della presente relazione di perizia, ormai in disuso. Attualmente, il fabbricato è in affitto, il che potrebbe rappresentare un aspetto positivo per chi fosse interessato a un eventuale recupero o riutilizzo del terreno. La posizione geografica, sebbene non particolarmente favorevole per l'agricoltura, potrebbe comunque offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismi o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza al centro abitato. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare sia la sua posizione che la storia agricola della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 115, Sub. 1, Categoria A3, Graffato no - Fg. 35, Part. 115, Sub. 2, Categoria C2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.000,00

Il bene comprende immobile destinato ad abitazione, inserito all'interno di un appezzamento di terreno a destinazione agricola che fa parte della stessa unità.

Dalle indagini effettuate nella zona, si sono considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale, quali ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al



centro urbano, ecc. Inoltre, si è tenuto conto dei prezzi di mercato nel Comune di Licodia Eubea (CT), ricavati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che considerano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita. Considerando anche il discreto stato di costruzione, ho valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di mercato praticati nella zona e apportando le necessarie correzioni basate sulla mia esperienza tecnica estimativa. Pertanto, un valore di € 350,00 al mq sembra essere appropriato per l'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile, alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Licodia Eubea, nella fascia extraurbana e nelle aree rurali residenziale, è di € 240,00/mq, con un valore minimo di € 360,00/mq. Si sottolinea che l'immobile rientra tra quelli di vecchia costruzione.

Per garantire che il valore stimato sia in linea con quello praticato in zona, ho anche contattato le agenzie immobiliari locali, che hanno confermato che il valore di mercato per immobili simili varia da un minimo di € 200,00, a un valore medio di € 260,00, fino a un massimo di € 380,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di € 49.000,00, risultato anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo, apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, come il coefficiente di differenziazione di piano e di vetustà ed inutilizzabilità.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. Il terreno identificato al catasto alla part. 117 si trova a breve distanza dal centro del paese, circa 1,5 km, ed è accessibile tramite una strada rurale asfaltata che trovasi, purtroppo, in condizioni fatiscenti che lo rende relativamente facile da raggiungere. In passato, come già esposto nella trattazione dei beni 1 e 2 della presente relazione di perizia, il terreno veniva utilizzato per l'allevamento di suini; oggi è completamente abbandonato a causa del degrado, e l'utilizzo per attività agricole produttive non è adatto a causa della sua pendenza, che è stata livellata mediante l'apporto di materiale inerte. Le aree coltivabili risultano molto limitate. La posizione geografica, sebbene non



favorevole per l'agricoltura, potrebbe offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismo o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza con il centro abitato. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 117, Qualità Seminativo, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.177,65

Il bene comprende un'area con destinazione agricola, che nella realtà si presenta per la maggior parte come un incolto produttivo, mentre la restante parte è coperta da bosco e risulta priva di risorse idriche. L'acqua proviene da altro sito non pignorato di proprietà dell'esecutato.

Dalle indagini effettuate nella zona, sono stati considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale, quali ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc. Inoltre, sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato nel Comune di Licodia Eubea (CT), ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che analizzano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita.

Considerando lo stato dei luoghi, ho valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di mercato praticati nella zona e apportando le necessarie correzioni basate sulla mia esperienza tecnica estimativa. Pertanto, un valore di € 0,21 al mq sembra appropriato per l'immobile in questione.

Per garantire che il valore stimato sia in linea con quello praticato in zona, ho contattato anche le agenzie immobiliari locali, le quali hanno confermato che il valore di mercato per immobili simili trova rispondenza estimativa.



Il valore finale di stima dell'immobile è di € 7.177,65.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T	1020,00 mq	115,00 €/mq	€ 117.300,00	100,00%	€ 117.300,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T	140,00 mq	350,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Bene N° 3 - Terreno Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta	34179,28 mq	0,21 €/mq	€ 7.177,65	100,00%	€ 7.177,65
				Valore di stima:	€ 173.477,65

Valore di stima: € 173.477,65

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Smaltimento di circa mq. 2280 di eternt con trasporto in discarica specializzata	95000,00	€

Valore finale di stima: € 78.477,65

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Boschitello

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno in oggetto risulta complesso per le condizioni in cui versa la strada, che limita le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Il terreno dista dal centro del paese circa Km. 2,5. Non è stato possibile raggiungere il fondo direttamente, ma da un punto più distante il sottoscritto lo ha identificato. Il terreno presenta un'area coltivabile pianeggiante e un'area dove è



presente la macchia mediterranea spontanea. La parte del terreno dedicata al seminativo in asciutto indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di sommaccheto e piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe essere un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità. Se si considerano opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, e l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare ulteriormente questa area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 82, Qualità Sommaccheto - Fg. 36, Part. 83, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 36, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 95, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 36, Part. 106, Qualità Sommaccheto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.695,70

Il bene comprende un'area con destinazione agricola, che nella realtà si presenta per la maggior parte coltivata a seminativo asciutto, mentre la restante parte è coperta da piante spontanee come il sommacco ed è privo di risorse idriche.

Dalle indagini effettuate nella zona, sono stati considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale, quali ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc. Inoltre, sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato nel Comune di Licodia Eubea (CT), ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che analizzano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita.

Considerando lo stato dei luoghi, ho valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di mercato praticati nella zona e apportando le



necessarie correzioni basate sulla mia esperienza tecnica estimativa. Pertanto, un valore di € 0,30 al mq sembra appropriato per l'immobile in questione.

Per garantire che il valore stimato sia in linea con quello praticato in zona, ho contattato anche le agenzie immobiliari locali, le quali hanno confermato che il valore di mercato per immobili simili trova rispondenza estimativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Licodia Eubea (CT) - C.da Boschitello	35652,35 mq	0,30 €/mq	€ 10.695,70	100,00%	€ 10.695,70
				Valore di stima:	€ 10.695,70

Valore finale di stima: € 10.695,70

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Carcarazzi - Spano

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno risulta complesso a causa delle condizioni della strada che limitano le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Esso dista dal centro del paese, circa 2,5 km.. Una parte del terreno è dedicata alla coltivazione del mandorlo in asciutto, ciò indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe rappresentare un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità. Se si considerano le opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, nonché l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare



ulteriormente quest'area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 9, Qualità Pascolo Arborato - Fg. 37, Part. 10, Qualità Frabbricato Diruto - Fg. 37, Part. 11, Qualità Seminativo Arborato e Pascolo - Fg. 37, Part. 19, Qualità Seminativo Arborato - Fg. 37, Part. 20, Qualità Seminativo- Uliveto e Pascolo - Fg. 37, Part. 22, Qualità Seminativo - Pascolo - Fg. 37, Part. 93, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 94, Qualità Seminativo e Pascolo - Fg. 37, Part. 95, Qualità Seminativo Arborato - Fg. 37, Part. 124, Qualità Seminativo Arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.888,22

Il bene comprende un'area con destinazione agricola, che nella realtà si presenta per la maggior parte coltivata a seminativo arborato e mandorleto ed aree coperte da piante spontanee ed è privo di risorse idriche.

Dalle indagini effettuate nella zona, sono stati considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale, quali ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc. Inoltre, sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato nel Comune di Licodia Eubea (CT), ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che analizzano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita.

Considerando lo stato dei luoghi, ho valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di mercato praticati nella zona e apportando le necessarie correzioni basate sulla mia esperienza tecnica estimativa. Pertanto, un valore di € 1,5 al mq sembra appropriato per l'immobile in questione.

Per garantire che il valore stimato sia in linea con quello praticato in zona, ho contattato anche le agenzie immobiliari locali, le quali hanno confermato che il valore di mercato per immobili simili trova rispondenza estimativa.



Il valore finale di stima dell'immobile è di € 35.888,22.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Licodia Eubea (CT) - C.da Carcarazzi - Spano	23925,48 mq	1,50 €/mq	€ 35.888,22	100,00%	€ 35.888,22
Valore di stima:					€ 35.888,22

Valore finale di stima: € 35.888,22

LOTTO 4

- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Sciri sottano

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola consolidata e la produzione di uva da tavola di alta qualità, rappresenta un esempio significativo di come le risorse naturali e culturali possano confluire in un contesto favorevole allo sviluppo agricolo. La sua posizione sui monti Iblei, a un'altitudine di 600 metri sul livello del mare, non solo offre un ambiente fresco e panoramico, ma crea anche condizioni microclimatiche ideali per la coltivazione di varietà di uva da tavola. L'accesso al terreno dedicato a questa coltivazione si trova nella zona piana di Licodia Eubea, a circa 10 km dal centro cittadino, in prossimità del paese di Mazzarrone. Questa locazione strategica favorisce non solo la facilità di accesso ai mercati, ma anche la possibilità di sfruttare le risorse idriche e i terreni fertili della zona, rendendo l'area particolarmente vocata per l'agricoltura. La coltivazione dell'uva da tavola in questa area è sostenuta da pratiche agricole tradizionali e innovative, che mirano a preservare la qualità del prodotto e a garantire un impatto ambientale sostenibile. Inoltre, l'interazione tra il paesaggio e le attività agricole contribuisce a mantenere viva la cultura locale, rendendo Licodia Eubea un luogo di interesse non solo per gli agricoltori, ma anche per i turisti e gli appassionati del settore enogastronomico. In sintesi, Licodia Eubea si presenta come un territorio ricco di potenzialità agricole, con un forte legame tra tradizione e innovazione, pronto a valorizzare la sua produzione di uva da tavola e a promuovere la cultura agricola della regione.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 21, Qualità Seminativo Arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.264,00

Il bene comprende un'area con destinazione agricola, che nella realtà si presenta coltivata a vigneto per la produzione di uva da tavola, condotto a tendone e ricoperto con archi,0,30 privo di risorse idriche.

Dalle indagini effettuate nella zona, sono stati considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale, quali ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc. Inoltre, sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato nel Comune di Licodia Eubea (CT), ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio, che analizzano i valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e delle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari di compravendita.

Considerando lo stato dei luoghi, ho valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di mercato praticati nella zona e apportando le necessarie correzioni basate sulla mia esperienza tecnica estimativa. Pertanto, un valore di € 3,8 al mq sembra appropriato per l'immobile in questione.

Per garantire che il valore stimato sia in linea con quello praticato in zona, ho contattato anche le agenzie immobiliari locali, le quali hanno confermato che il valore di mercato per immobili simili trova rispondenza estimativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Licodia Eubea (CT) - C.da Sciri sottano	4280,00 mq	3,80 €/mq	€ 16.264,00	100,00%	€ 16.264,00
				Valore di stima:	€ 16.264,00

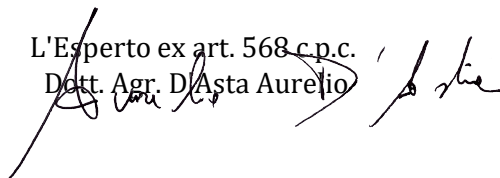


Valore finale di stima: € 16.264,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltagirone, li 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. D'Asta Aurelio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - n° 30 Fotografie
- ✓ Altri allegati - Visure catastali, mappe e planimetrie
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Estratto di Matrimonio e Certificati di Residenza con stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Parcella
- ✓ Altri allegati - Ape del Fabbricato
- ✓ Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Risposta del Comune di Licodia Eubea riguardo le concessioni edilizie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. Si tratta di beni immobili ubicati in un terreno agricolo territorio di Licodia Eubea, identificato con la particella 117, dove si trovano diverse unità di lavorazione zootecnica: i due capannoni per l'allevamento dei suini (particelle 113 e 114); una vasca per la raccolta d'acqua, ormai fatiscente e inutilizzabile (particella 116); e un magazzino per il deposito dei foraggi, usufruibile (particella 112); tutti identificati al foglio 35 e graffati tranne il terreno. Queste strutture si trovano a breve distanza dal centro del paese, circa Km. 1,5, accessibili tramite una strada rurale asfaltata, in cattive condizioni, che non ne facilita il raggiungimento. In passato, il terreno dove dimorano le suddette strutture era destinato all'allevamento di suini (vedi foto 12), in considerazione del fatto che è un terreno roccioso e scosceso, ma che è stato reso fruibile e pianeggiante mediante l'apporto di materiale inerte. Pertanto, non si può considerare un terreno idoneo alla coltivazione di piante, se non in poche aree. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 112 - 113 - 114 - 116, Categoria D8, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni che insistono sul terreno part. 117, ricadono nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Leg. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948. Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni: 1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli. 2. Fascia di Rispetto Boschi: Si trova all'interno della fascia di rispetto boschi, come stabilito dal Decreto Legislativo 42/2004. Le fasce di rispetto sono aree protette che limitano le attività umane per tutelare gli ecosistemi boschivi. 3. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica. 5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana con vincoli e suggerisce la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane. In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T
Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. All'interno del terreno identificato alla particella 117 del foglio 35, vi è un fabbricato per civile abitazione. L'abitazione si raggiunge tramite una strada rurale asfaltata, molto accidentata, fino a raggiungere il cancello d'ingresso all'azienda zootecnica già trattata nel bene 1 della presente relazione di perizia, ormai in disuso. Attualmente, il fabbricato è in affitto, il che potrebbe rappresentare un



aspetto positivo per chi fosse interessato a un eventuale recupero o riutilizzo del terreno. La posizione geografica, sebbene non particolarmente favorevole per l'agricoltura, potrebbe comunque offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismi o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza al centro abitato. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare sia la sua posizione che la storia agricola della zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 115, Sub. 1, Categoria A3, Graffato no - Fg. 35, Part. 115, Sub. 2, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Legs. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948. Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni: 1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli. 2. Fascia di Rispetto Boschi: Si trova all'interno della fascia di rispetto boschi, come stabilito dal Decreto Legislativo 42/2004. Le fasce di rispetto sono aree protette che limitano le attività umane per tutelare gli ecosistemi boschivi. 3. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica. 5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana, suggerendo la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane. In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta**
 Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. Il terreno identificato al catasto alla part. 117 si trova a breve distanza dal centro del paese, circa 1,5 km, ed è accessibile tramite una strada rurale asfaltata che trovasi, purtroppo, in condizioni fatiscenti che lo rende relativamente facile da raggiungere. In passato, come già esposto nella trattazione dei beni 1 e 2 della presente relazione di perizia, il terreno veniva utilizzato per l'allevamento di suini; oggi è completamente abbandonato a causa del degrado, e l'utilizzo per attività agricole produttive non è adatto a causa della sua pendenza, che è stata livellata mediante l'apporto di materiale inerte. Le aree coltivabili risultano molto limitate. La posizione geografica, sebbene non favorevole per l'agricoltura, potrebbe offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismi o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza con il centro abitato. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona. Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 117, Qualità Seminativo, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Legs. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948. Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni: 1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli. 2. Fascia di Rispetto Boschi: Si trova all'interno della fascia di rispetto boschi, come stabilito dal Decreto Legislativo 42/2004. Le fasce di rispetto sono aree



protette che limitano le attività umane per tutelare gli ecosistemi boschivi. 3. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica. 5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana, suggerendo la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane. In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

Prezzo base d'asta: € 78.477,65

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Boschitello

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno in oggetto risulta complesso per le condizioni in cui versa la strada, che limita le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Il terreno dista dal centro del paese circa Km. 2,5. Non è stato possibile raggiungere il fondo direttamente, ma da un punto più distante il sottoscritto lo ha identificato. Il terreno presenta un'area coltivabile pianeggiante e un'area dove è presente la macchia mediterranea spontanea. La parte del terreno dedicata al seminativo in asciutto indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di sommaccheto e piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe essere un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità. Se si considerano opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, e l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare ulteriormente questa area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 82, Qualità Sommaccheto - Fg. 36, Part. 83, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 36, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 95, Qualità Fabbricato Diruto - Fg. 36, Part. 106, Qualità Sommaccheto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente. All'interno della fascia di rispetto boschi ai sensi del D. Legs. 42/2004: all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948. Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni: 1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli. 2. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica. 3. Zone Vulnerabili: Secondo lo studio effettuato, il foglio 36 è classificato come "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari". Questa classificazione implica che l'area è a rischio di inquinamento da pratiche agricole, e richiede misure specifiche di gestione per proteggere le risorse idriche. 4. Particelle Specifiche: All'interno del foglio 36, la particella 84 ricade per il 60% in area sottoposta a vincolo idrogeologico, mentre le particelle 106 e 83 ricadono in essa per intero. Questo significa che queste particelle sono completamente soggette alle restrizioni imposte dai vincoli idrogeologici. 5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana suggerisce la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche



per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane. In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

Prezzo base d'asta: € 10.695,70

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Carcarazzi - Spano

Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno risulta complesso a causa delle condizioni della strada che limitano le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Esso dista dal centro del paese, circa 2,5 km.. Una parte del terreno è dedicata alla coltivazione del mandorlo in asciutto, ciò indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe rappresentare un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità. Se si considerano le opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, nonché l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare ulteriormente quest'area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 9, Qualità Pascolo Arborato - Fg. 37, Part. 10, Qualità Frabbricato Diruto - Fg. 37, Part. 11, Qualità Seminativo Arborato e Pascolo - Fg. 37, Part. 19, Qualità Seminativo Arborato - Fg. 37, Part. 20, Qualità Seminativo- Uliveto e Pascolo - Fg. 37, Part. 22, Qualità Seminativo - Pascolo - Fg. 37, Part. 93, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 94, Qualità Seminativo e Pascolo - Fg. 37, Part. 95, Qualità Seminativo Arborato - Fg. 37, Part. 124, Qualità Seminativo Arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona "E - AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente con Decreto n. 183 del 13/04/2010; all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948. Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni: 1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli. 2. Vincolo Idrogeologico: Il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico, in conformità con il Regio Decreto Legge n. 3267 del 1923 e il Decreto Legge 789 del 7 maggio 1948. Questi vincoli sono stati istituiti per prevenire fenomeni di erosione, frane e per garantire la sicurezza idraulica. 3. Zone Vulnerabili: Secondo lo studio effettuato, il foglio 37 è classificato come "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari". Questa classificazione implica che l'area è a rischio di inquinamento da pratiche agricole, e richiede misure specifiche di gestione per proteggere le risorse idriche. 4. Particelle Specifiche: All'interno del foglio 37, le particelle 19 e 93 ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico, mentre le particelle 20 - 22 - e 11 ricadono parzialmente. Questo significa che queste particelle sono completamente soggette alle restrizioni imposte dai vincoli idrogeologici. 5. Classificazione Regionale: L'area è classificata dalla Regione Siciliana suggerisce la necessità di un attento monitoraggio e di misure di gestione specifiche per mitigare i rischi associati a eventi naturali o attività umane. In sintesi, il terreno presenta una serie di vincoli e classificazioni che devono essere considerati per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

Prezzo base d'asta: € 35.888,22



LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Licodia Eubea (CT) - C.da Sciri sottano
Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola consolidata e la produzione di uva da tavola di alta qualità, rappresenta un esempio significativo di come le risorse naturali e culturali possano confluire in un contesto favorevole allo sviluppo agricolo. La sua posizione sui monti Iblei, a un'altitudine di 600 metri sul livello del mare, non solo offre un ambiente fresco e panoramico, ma crea anche condizioni microclimatiche ideali per la coltivazione di varietà di uva da tavola. L'accesso al terreno dedicato a questa coltivazione si trova nella zona piana di Licodia Eubea, a circa 10 km dal centro cittadino, in prossimità del paese di Mazzarrone. Questa locazione strategica favorisce non solo la facilità di accesso ai mercati, ma anche la possibilità di sfruttare le risorse idriche e i terreni fertili della zona, rendendo l'area particolarmente vocata per l'agricoltura. La coltivazione dell'uva da tavola in questa area è sostenuta da pratiche agricole tradizionali e innovative, che mirano a preservare la qualità del prodotto e a garantire un impatto ambientale sostenibile. Inoltre, l'interazione tra il paesaggio e le attività agricole contribuisce a mantenere viva la cultura locale, rendendo Licodia Eubea un luogo di interesse non solo per gli agricoltori, ma anche per i turisti e gli appassionati del settore enogastronomico. In sintesi, Licodia Eubea si presenta come un territorio ricco di potenzialità agricole, con un forte legame tra tradizione e innovazione, pronto a valorizzare la sua produzione di uva da tavola e a promuovere la cultura agricola della regione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 21, Qualità Seminativo Arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E1 - AREE AGRICOLE SPECIALI" del P.R.G. vigente approvato con decreto n. 183 del 13/04/2010; all'interno delle aree soggette a "Protezione delle Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari - Direttiva 91/676 CEE"; non ricadono all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948. Il terreno oggetto di studio presenta diverse caratteristiche e vincoli che ne influenzano l'utilizzo e la gestione. Ecco un riassunto delle principali informazioni: 1. Classificazione Urbanistica: Il terreno ricade nella zona "E - AREE AGRICOLE SPECIALI" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente. Questa classificazione indica che l'area è destinata principalmente a usi agricoli. 2. Zone Vulnerabili: Secondo lo studio effettuato, il foglio 67 è classificato come "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari". Questa classificazione implica che l'area è a rischio di inquinamento da pratiche agricole, e richiede misure specifiche di gestione per proteggere le risorse idriche. In sintesi, il terreno presenta un vincolo che deve essere considerato per qualsiasi intervento futuro, richiedendo un approccio sostenibile e conforme alle normative vigenti.

Prezzo base d'asta: € 16.264,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.477,65

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Licodia Eubea (CT) - C.da Poggio Sessa Casale Caduta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 112 - 113 - 114 - 116, Categoria D8, Graffato SI	Superficie	1020,00 mq
Stato conservativo:	I capannoni per l'allevamento dei suini, identificati come particelle 113 e 114, sono completamente fatiscenti e in parte distrutti. Sono state riscontrate anche fessurazioni lungo le pareti, che ne compromettono la capacità statica, oltre al fatto che la copertura è in eternit. Per quanto riguarda il magazzino, esso è un capannone costruito con le stesse caratteristiche dei capannoni già menzionati, ma si presenta in discreto stato di capacità statica ed è pressoché utilizzabile. Infine, per quanto riguarda la vasca di contenimento dell'acqua, si può affermare che è distrutta e non utilizzabile; andrebbe rifatta secondo i criteri ingegneristici.		
Descrizione:	Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. Si tratta di beni immobili ubicati in un terreno agricolo territorio di Licodia Eubea, identificato con la particella 117, dove si trovano diverse unità di lavorazione zootecnica: i due capannoni per l'allevamento dei suini (particelle 113 e 114); una vasca per la raccolta d'acqua, ormai fatiscente e inutilizzabile (particella 116); e un magazzino per il deposito dei foraggi, usufruibile (particella 112); tutti identificati al foglio 35 e graffati tranne il terreno. Queste strutture si trovano a breve distanza dal centro del paese, circa Km. 1,5, accessibili tramite una strada rurale asfaltata, in cattive condizioni, che non ne facilita il raggiungimento. In passato, il terreno dove dimorano le suddette strutture era destinato all'allevamento di suini (vedi foto 12), in considerazione del fatto che è un terreno roccioso e scosceso, ma che è stato reso fruibile e pianeggiante mediante l'apporto di materiale inerte. Pertanto, non si può considerare un terreno idoneo alla coltivazione di piante, se non in poche aree. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'intero bene in questione, distinto catastalmente dalle particelle catastali sotto riportate, è così occupato: - Le particelle 112, 113, 114 e 116 sono a disposizione dell'esecutato. - Le particelle 115 (sub. 1 e 2) e 117, che comprendono un'abitazione e un'area agricola, sono soggette a un contratto d'affitto che, pur essendo scaduto, è stato rinnovato tacitamente per un ulteriore anno. Questo nonostante l'affitto sia scaduto, ha dato all'inquilino il diritto di rimanere nell'immobile per un altro anno a causa del rinnovo tacito e fino al 25/04/2025.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Caduta Casale, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 115, Sub. 1, Categoria A3, Graffato no - Fg. 35, Part. 115, Sub. 2,	Superficie	140,00 mq



	Categoria C2, Graffato no		
Stato conservativo:	Il -fabbricato posto al piano terra sopraelevato, si presenta in discreto stato di abitabilità. Si rileva solo nel soffitto presenza di infiltrazione d'acqua piovana proveniente dal tetto.		
Descrizione:	Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. All'interno del terreno identificato alla particella 117 del foglio 35, vi è un fabbricato per civile abitazione. L'abitazione si raggiunge tramite una strada rurale asfaltata, molto accidentata, fino a raggiungere il cancello d'ingresso all'azienda zootecnica già trattata nel bene 1 della presente relazione di perizia, ormai in disuso. Attualmente, il fabbricato è in affitto, il che potrebbe rappresentare un aspetto positivo per chi fosse interessato a un eventuale recupero o riutilizzo del terreno. La posizione geografica, sebbene non particolarmente favorevole per l'agricoltura, potrebbe comunque offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismi o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza al centro abitato. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare sia la sua posizione che la storia agricola della zona.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Licodia Eubea (CT) - Casale Poggio Sessa Casale Caduta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 117, Qualità Seminativo, Graffato no	Superficie	34179,28 mq
Stato conservativo:	Il terreno, come descritto, non è adatto alla coltivazione di prodotti agricoli, poiché si trova in un'area rocciosa in cui è stato depositato materiale di risulta, risultando quindi privo di terreno agricolo.		
Descrizione:	Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. Il terreno identificato al catasto alla part. 117 si trova a breve distanza dal centro del paese, circa 1,5 km, ed è accessibile tramite una strada rurale asfaltata che trovasi, purtroppo, in condizioni fatiscenti che lo rende relativamente facile da raggiungere. In passato, come già esposto nella trattazione dei beni 1 e 2 della presente relazione di perizia, il terreno veniva utilizzato per l'allevamento di suini; oggi è completamente abbandonato a causa del degrado, e l'utilizzo per attività agricole produttive non è adatto a causa della sua pendenza, che è stata livellata mediante l'apporto di materiale inerte. Le aree coltivabili risultano molto limitate. La posizione geografica, sebbene non favorevole per l'agricoltura, potrebbe offrire opportunità per progetti alternativi, come la creazione di strutture ricettive, agriturismi o altre attività legate al turismo rurale, sfruttando il contesto paesaggistico e la vicinanza con il centro abitato. In sintesi, sebbene il terreno abbia perso la sua funzionalità agricola, presenta potenzialità per sviluppi alternativi che potrebbero valorizzare la sua posizione e la storia agricola della zona.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.695,70



Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Licodia Eubea (CT) - C.da Boschitello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 82, Qualità Sommaccheto - Fg. 36, Part. 83, Qualità Fabbicato Diruto - Fg. 36, Part. 84, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 95, Qualità Fabbicato Diruto - Fg. 36, Part. 106, Qualità Sommaccheto	Superficie	35652,35 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in discrete condizioni di coltivabilità nella parte pianeggiante, mentre l'altra parte, come già detto, è un'area non coltivabile vi albergano solo piante mediterranee.		
Descrizione:	Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno in oggetto risulta complesso per le condizioni in cui versa la strada, che limita le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Il terreno dista dal centro del paese circa Km. 2,5. Non è stato possibile raggiungere il fondo direttamente, ma da un punto più distante il sottoscritto lo ha identificato. Il terreno presenta un'area coltivabile pianeggiante e un'area dove è presente la macchia mediterranea spontanea. La parte del terreno dedicata al seminativo in asciutto indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di sommaccheto e piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe essere un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità. Se si considerano opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, e l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare ulteriormente questa area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'esecutato Sig. **** Omissis **** è l'unico che coltiva il fondo con i propri mezzi meccanici.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.888,22

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Licodia Eubea (CT) - C.da Carcarazzi - Spano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 9, Qualità Pascolo Arborato - Fg. 37, Part. 10, Qualità Frabbicato Diruto - Fg. 37, Part. 11, Qualità Seminativo Arborato e Pascolo - Fg. 37, Part. 19, Qualità Seminativo Arborato - Fg. 37, Part. 20, Qualità Seminativo- Uliveto e Pascolo - Fg. 37, Part. 22, Qualità Seminativo - Pascolo - Fg. 37, Part. 93, Qualità Seminativo - Fg. 37, Part. 94, Qualità Seminativo e Pascolo - Fg. 37, Part. 95, Qualità Seminativo Arborato - Fg. 37, Part. 124, Qualità Seminativo Arborato	Superficie	23925,48 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in discrete condizioni di coltivabilità, nella parte pianeggiante è investito a mandorleto, mentre l'altra parte, come già detto, è un'area destinata a seminativo arborato con parte non coltivabile.		



Descrizione:	Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola e la produzione di uva da tavola, si presenta come una comunità ricca di risorse naturali e culturali. La sua posizione sui monti Iblei, a 600 metri sul livello del mare, offre non solo un ambiente fresco e panoramico, ma anche condizioni ideali per determinate coltivazioni. L'accesso al terreno risulta complesso a causa delle condizioni della strada che limitano le operazioni agricole e la movimentazione dei prodotti. Esso dista dal centro del paese, circa 2,5 km.. Una parte del terreno è dedicata alla coltivazione del mandorlo in asciutto, ciò indica una possibile diversificazione delle colture, mentre la presenza di piante mediterranee non coltivabili suggerisce un'area che, pur non sfruttata per l'agricoltura intensiva, conserva importanti elementi della flora locale. Questo potrebbe rappresentare un vantaggio per pratiche di agricoltura sostenibile e per la conservazione della biodiversità. Se si considerano le opportunità di sviluppo, sarebbe utile valutare strategie per migliorare l'accessibilità del terreno, come la manutenzione e il miglioramento delle strade, nonché l'implementazione di tecniche agricole innovative che possano adattarsi alle condizioni locali. Inoltre, il potenziale per il turismo rurale potrebbe essere un'opzione per valorizzare ulteriormente quest'area, attirando visitatori interessati alla natura, alla cultura agricola e alla tradizione della comunità.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il terreno viene coltivato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** con i propri mezzi.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.264,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Licodia Eubea (CT) - C.da Sciri sottano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 21, Qualità Seminativo Arborato	Superficie	4280,00 mq
Stato conservativo:	Il vigneto è in discreto stato di coltivazione; oltretutto, le viti sono di giovane età.		
Descrizione:	Licodia Eubea, con la sua tradizione agricola consolidata e la produzione di uva da tavola di alta qualità, rappresenta un esempio significativo di come le risorse naturali e culturali possano confluire in un contesto favorevole allo sviluppo agricolo. La sua posizione sui monti Iblei, a un'altitudine di 600 metri sul livello del mare, non solo offre un ambiente fresco e panoramico, ma crea anche condizioni microclimatiche ideali per la coltivazione di varietà di uva da tavola. L'accesso al terreno dedicato a questa coltivazione si trova nella zona piana di Licodia Eubea, a circa 10 km dal centro cittadino, in prossimità del paese di Mazzarrone. Questa locazione strategica favorisce non solo la facilità di accesso ai mercati, ma anche la possibilità di sfruttare le risorse idriche e i terreni fertili della zona, rendendo l'area particolarmente vocata per l'agricoltura. La coltivazione dell'uva da tavola in questa area è sostenuta da pratiche agricole tradizionali e innovative, che mirano a preservare la qualità del prodotto e a garantire un impatto ambientale sostenibile. Inoltre, l'interazione tra il paesaggio e le attività agricole contribuisce a mantenere viva la cultura locale, rendendo Licodia Eubea un luogo di interesse non solo per gli agricoltori, ma anche per i turisti e gli appassionati del settore enogastronomico. In sintesi, Licodia Eubea si presenta come un territorio ricco di potenzialità agricole, con un forte legame tra tradizione e innovazione, pronto a valorizzare la sua produzione di uva da tavola e a promuovere la cultura agricola della regione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

