

*Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
Tel/Fax 095 - 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu*

**TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 456/2022 R. G. ESEC.

Promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

G.E. Dott. Francesco Lentano

C.T.U.

DOTT. ING. MARIAELENA PELLEGRINO



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
 Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
 Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
 pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA
 VI Sezione Civile
 Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino nell'esecuzione immobiliare n. 456/2022 R. G. es. promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Indice

1	PREMESSA	3
2	RISPOSTA AI QUESITI:.....	8
	<i>Quesito a)</i>	8
	<i>Quesito b)</i>	9
	<i>Quesito c)</i>	9
	<i>Quesito d)</i>	10
	<i>Quesito e)</i>	10
	<i>Quesito f)</i>	11
	<i>Quesito g)</i>	11
	<i>Quesito h)</i>	12
	<i>Quesito i)</i>	13
	<i>Quesito j)</i>	13
	<i>Quesito k)</i>	14
	<i>Quesito l)</i>	14
	<i>Quesito m)</i>	16
	<i>Quesito n)</i>	17
	<i>Quesito o)</i>	17
	<i>Quesito p)</i>	17
	<i>Quesito q)</i>	18
3	CONCLUSIONI	18
	<i>Elenco allegati</i>	18



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

1. PREMESSA

Con Decreto del 12/11/2022, pervenuto in data 15/11/2022, il Giudice delle esecuzioni Dott. Francesco Lentano nominava la scrivente C.T.U. nella procedura in oggetto, conferendole quale mandato la risposta ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione(o nel caso di procedure riunite , nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

- d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta ,indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente;*
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della*



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
Tel/Fax 095 - 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
Tel/Fax 095 - 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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

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

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



*Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu*

Il giorno 17/11/2022, con apposito verbale, la sottoscritta prestava il giuramento di rito, (trasmettendolo per via telematica al G.E). In data 17/11/2022, previo esame degli atti allegati, provvedeva a reperire la documentazione catastale necessaria all'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

L'accesso ai luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali veniva fissato per il 15/12/2022 previo avviso del 29/11/2022, trasmesso al precedente a mezzo p.e.c. ed all'esecutato a mezzo di raccomandata A.R. quest'ultima è ritornata alla sottoscritta in data 24/01/2022, per compiuta giacenza. Tuttavia In data 15/12/2022 la sottoscritta non avendo ancora ricevuto il reso della raccomandata (allegata al verbale all.1) si recava sui luoghi, presso l'immobile sito in Santa Venerina via Pizzo attendendo in prossimità di detti luoghi fino alle ore 15.15 l'arrivo di qualcuno delle parti. Non presentandosi nessuno la scrivente procedeva ad ispezionare i luoghi in quanto il cancello d'ingresso era divelto (foto1) , parte della recinzione inesistente e un secondo ingresso tranquillamente accessibile a piedi. In definitiva in data 15/12/2022 la scrivente accedeva ai luoghi oggetto di pignoramento che versano in totale stato di abbandono.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

2. RISPOSTA AI QUESITI

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

Immobile .

Il bene oggetto di pignoramento è: la piena proprietà del terreno sito in Santa Venerina via Pizzo censito al catasto terreni al foglio 27 particelle 163-193-464-466 tutte consecutive (estratto di mappa All.2).

Poiché le particelle costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno nella descrizione di cui alla presente lo indicherò come “fondo agricolo”.

Il fondo come già detto si trova nel Comune di Santa Venerina distante dal centro abitato, nei pressi del cimitero comunale a confine con il torrente Fago e in prossimità dell'Autostrada A18 (Messina-Catania). Si allega l'individuazione del fondo su foto aerea(All.3).

La sua localizzazione non è di facile individuazione perché raggiungibile attraverso la Via Pizzo che di fatto è un articolata stradina per lo più sterrata.

Confina a Nord-Est con il torrente Fago (foto 5-6-7.8) a Sud-Est con strada poderale privata (foto 22-23-24) sulla quale il lotto presenta un secondo accesso murato (foto 9) a Sud con strada poderale di accesso sulla quale si trova si trova l'ingresso principale al fondo (foto1-2-3-4) Nord-Ovest con terreni di proprietà di altre ditte.

Il fondo originariamente era coltivato ad agrumeto in particolare la cultivar prevalente è il “ citrus clementina” un ibrido tra mandarino ed arancio dolce (foto 10-11), sono inoltre presenti molti alberi di mandorlo (foto 12-13-14-15). Purtroppo come già



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

detto le colture versano in stato di abbandono,prive di potatura e quasi seppellite da rovi ed altre piante infestanti (foto 16-17-18). Restano sul terreno delle tubazioni parzialmente divelte in memoria di un originario impianto a goccia (foto 19-20) e quindi dell'esistenza in passato di un contratto di acqua irrigua.

La situazione corrisponde con quanto indicato nella mappa catastale

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

I beni di cui sopra sono stati correttamente individuati nell'atto di pignoramento del 16/06/2022.

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



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
Tel/Fax 095 - 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

Titolarità dei beni e Provenienza: il fondo appartiene interamente all'esecutato Signor [REDACTED] quota 1/1 al quale è così pervenuto:

Compravendita del 22/12/2008 notaio A. D'Amico di Acireale rep. N.177925/11715 trascritto a Catania il 08/01/2009 ai n. 376/517 da potere di [REDACTED] [REDACTED] il quale era pervenuto da [REDACTED] (nata ad [REDACTED] in atto di donazione del 14/12/1995, notaio Carmela lo Giudice di Aci Catena rep. 9875 trascritto a Catania il 28/12/1995 ai n.n. 30040/40153.

d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Alla data del 16/06/2002 (ventennio anteriore alla data del pignoramento) l'immobile apparteneva ancora al Signor [REDACTED] al quale era pervenuto da [REDACTED] con atto di donazione del 14/12/1995, notaio Carmela lo Giudice di Aci Catena rep. 9875 trascritto a Catania il 28/12/1995 ai n.n. 30040/40153.

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

Non è stata riscontrata dalla sottoscritta alcuna incompletezza nella documentazione



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
 Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
 Tel/Fax 095 – 604296 cell. 3487699045
 pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

 prodotta che possa essere di impedimento al mandato.

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

Formalità da cancellare alla vendita:

A seguito di nuova ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta in data 05/03/2023 (all.4-all.5) si accerta quanto già dichiarato nella relazione notarile agli atti, gli immobili risultano gravati da:

Iscrizione: Ipoteca legale del 10/03/2010 Registro Particolare 6130 Registro Generale 16082 derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A AGENTE DELLA RISCOS. PROVINCIA CATANIA Repertorio 191982/2009 del 12/02/2010. Capitale € 84.994,11.

Trascrizione: Pignoramento immobiliare trascritto a Catania il 03/02/2022 ai n.n. 3324/4445 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 153/2021 del 19/11/2021.

Trascrizione: Pignoramento immobiliare trascritto a Catania il 27/07/2022 ai n.n. 25849/34036 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1024/2022 del 16/06/2022 .

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

il bene sopra descritto risulta catastato al N.C.T. del Comune di Santa Venerina in ditta al



*Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell. 3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu*

debitore esecutato, proprietario per le rispettive quote 1/1 (visura storica All.6).

FGL.	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSISTENZA			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	ca	a		
27	163	Agrumeto	2	0	90	28	€ 254,11	€ 139,88
27	193	Agrumeto	2	0	29	79	€ 83,85	€ 46,16
27	464	Sem.arbor.	U	0	19	73	€ 15,79	€ 3,57
27	466	Agrumeto	2	0	19	95	€ 56,15	€ 30,91
Consistenza totale del fondo				1	59	75		
				15.975 m²				

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente;

Dal certificato di destinazione urbanistica N.143/22, richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal comune di Santa Venerina in data 04/01/2023 (all. 7), si evince che il fondo ricade tutto in zona agricola in particolare :

- particella 163 piccola parte in verde agricolo con vincolo di inedificabilità "F/v" (area di rispetto cimiteriale), maggior parte in zona "E" agricola;
- particella 193 in zona "E" agricola;
- particella 464 in verde agricolo con vincolo di inedificabilità "F/v" (area di rispetto cimiteriale);
- particella 466 maggior parte in verde agricolo con vincolo di inedificabilità "F/v" (area di rispetto cimiteriale), minor parte in zona "E" agricola;

Pertanto, escludendo le porzioni ricadenti all'interno del vincolo di rispetto cimiteriale, nelle aree residue sarebbe consentita l'edificazione per abitazioni a conduzione del fondo fino ad un limite massimo di 0,03 mc/mq e di eventuali corpi accessori destinati



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
 Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
 Tel/Fax 095 – 604296 cell. 3487699045
 pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

all'attività agricola (maggiori indicazioni sono riportate nel certificato di destinazione urbanistica). Tuttavia, il fondo confina con il torrente Fago, quindi ricade all'interno delle aree di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – Fiumi, Torrenti e Corsi D'acqua, dove non sono consentiti interventi edificatorie e nuove previsioni urbanistiche in assenza del parere preventivo rilasciato dall'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia, sulla base delle indicazioni contenute nel P.A.I. dei territori interessati. Per cui l'edificazione anche minima diventa di difficile attuazione.

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

Dalle mappe catastali, dalle foto aeree e dal sopralluogo sulle particelle interessate non vi sono fabbricati.

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;

Non vi sono difformità da sanare.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L'immobile allo stato attuale risulta in stato di totale abbandono.

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie



*Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu*

commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Il fondo è ubicato lontano dal centro abitato nelle vicinanze del cimitero comunale, quest'aspetto, unitamente alla ulteriore limitazione derivante dalla vicinanza del torrente Fago, non lo rendono particolarmente appetibile dal punto di vista commerciale. Nonostante ciò, dal sopralluogo effettuato emergono alcuni aspetti positivi, quali la regolarità della forma e la presenza di due accessi. In riferimento a questi ultimi uno (attualmente) murato è ben rifinito (foto.9) e si trova sulla strada che costeggia il fondo lungo il confine Est , su tale fronte il fondo è delimitato dagli originari muri a secco, la stradella, il cui accesso alle auto è precluso grazie ad una sbarra (foto 21), conserva ancora la pavimentazione originaria di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico (foto 22-23-24). L'andamento orografico è leggermente acclive, procedendo da sud verso nord, con un buon dislivello sul torrente, quindi garantisce una vista gradevole. All'interno del fondo si è riscontrata la segnalazione della presenza di un metanodotto, anche se tale servitù non compare sulla mappa catastale (foto 25-26-27).

Sebbene gli alberi sono in stato di abbandono , tuttavia sono piante sane che con le dovute lavorazioni ed il ripristino dell'impianto d'irrigazione possono essere rimesse in produzione, ovviamente, qualora ve ne fosse l'interesse.

La superficie totale del fondo è di mq15.975(*quindicimilanovecentosettantacique*) cioè poco più di un ettaro e mezzo.



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
 Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
 Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
 pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

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

La valutazione viene effettuata tenendo conto dei V.A.M.(all.8) cioè dei valori agricoli medi confrontandoli con le offerte di mercato per terreni agricoli ricadenti nelle zone vicine .

Come riportato nel paragrafo g) le particelle 163-193-466 sono destinate ad agrumeto, la particella 464 a seminativo arborato.

I dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate , Ufficio del Territorio di Catania, riferiti al 2019 (ultima annualità rilevata) ed alla Regione Agraria n.7 "Colline litoranee di Acireale", in cui rientra il Comune di Santa Venerina, riportano i seguenti valori :

- AGRUMETO Valore Agricolo 36.151,98 (Euro/Ha);
- SEMINATIVO ARBORATO Valore Agricolo 5.567,41 (Euro/Ha);

Quindi si avrà un valore di 3,62 €/mq per l'agrumeto e 0,56 €/mq per il seminativo arborato.

Le indagini sulle offerte di mercato (all.9), per fondi ricadenti nella medesima regione agraria, portano come valore medio 9,89 €/mq. tuttavia non sono esattamente comparabili con quello oggetto di stima perché in tutti è presente un fabbricato. Per tale ragione la scrivente ha ritenuto congruo valutare l'immobile con i VAM .

In sintesi $[(14.002 \text{ mq} \times 3.62\text{€/mq}) + (1973\text{mq} \times 0,56\text{€/mq})] = 51.972,12 \text{ €}$

In cifra tonda **il valore del fondo è di € 52.000 (cinquantaduemilaeuro).**

Su tale importo non si ritiene opportuno applicare ulteriori riduzioni.

Il decreto di trasferimento del bene è soggetto a ordinaria imposta di registro ipotecaria e



Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
 Via Del Popolo, 25 - 95024 - Acireale
 Tel/Fax 095 – 604296 cell. 3487699045
 pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu

catastale applicata in misura proporzionale al valore del bene indicato nell'atto prevedendo una aliquota al 15%, tranne che si tratti di coltivatori diretti.

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

Trattandosi di particelle limitrofe che confinano su tre fronti (Sud-Est-Nord) con viabilità e torrente, tagliate perpendicolarmente rispetto alle particelle di altre ditte poste lungo il confine Ovest, non si rileva alcun interesse alla vendita separata ed è consigliata la vendita in un unico lotto.

Lotto unico.

Fondo agricolo in gran parte agrumeto esteso per mq 15.975 sito nel comune di Santa Venerina via Pizzo.

Valore di vendita = €52.000

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

Si allegano alla presente n.27 foto nonché la mappa catastale (all.2).

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



*Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino
Via Del Popolo,25 -95024- Acireale
Tel/Fax 095 – 604296 cell.3487699045
pec: mariaelena.pellegrino@ingpec.eu*

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

In riferimento a tali quesiti si ricorda che il debitore esecutato è unico proprietario delle particelle di terreno oggetto di pignoramento.

3. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 05/03/2023

*Il C.T.U.
Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino*

Elenco allegati:

1. *Verbale delle operazioni di perizia;*
2. *Estratto di mappa catastale;*
3. *Individuazione del bene su foto aerea ;*
4. *Elenco formalità;*
5. *Ispezione ipotecaria;*
6. *Visura storica immobile ;*
7. *Certificato di destinazione urbanistica;*
8. *Valori Agricoli Medi;*
9. *Offerte di mercato.*
10. *Nota spese e competenze richieste dal C.T.U.(con allegati a) e b)).*
11. *Documentazione fotografica .*

