

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte.

Il terreno risulta essere così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Catasto Terreni

FOGLIO PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
60 246 AA	Vigneto	4	Ha 00.24.17	€ 3,12	€ 1,00
60 246 AB	Pascolo	2	Ha 00.03.73	€ 0,39	€ 0,10
60 348 AA	Semin.	4	Ha 00.29.68	€ 3,83	€ 1,23
60 348 AA	Vigneto	4	Ha 00.24.83	€ 3,21	€ 1,03
60 103	Semin.	4	Ha 00.13.64	€ 1,76	€ 0,56

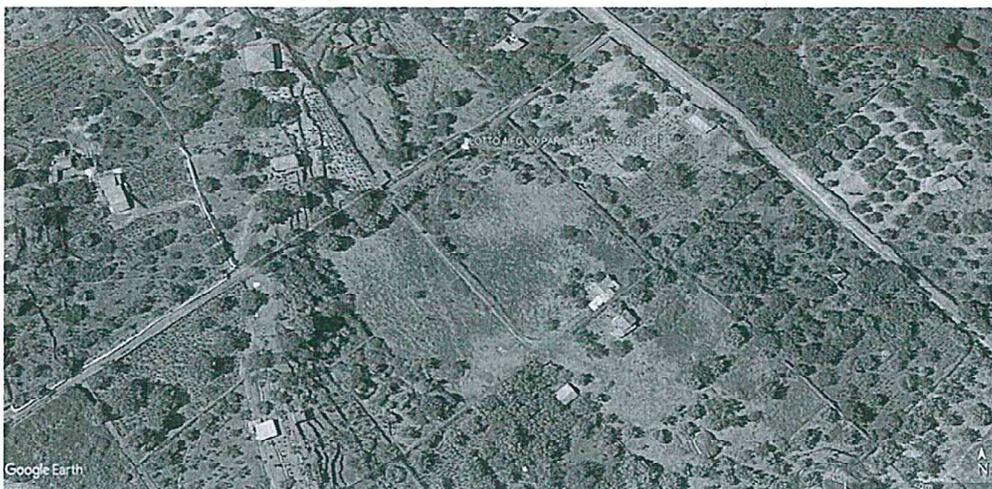
Il terreno, della superficie catastale di Ha 00.96.05, presenta conformazione irregolare e giacitura pianeggiante mitigata da alcuni terrazzamenti in pietra a secco.

Al fine di meglio individuare i luoghi, si è provveduto ad una empirica rappresentazione della superficie, sovrapponendo quanto riportato nella relativa mappa catastale sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth (cfr. foto lotto 3). Al momento del sopralluogo eseguito il fondo, si presentava incolto e ricolmo di infestanti varie, con la sola presenza di alcuni alberi di ulivo sparsi ed in pregresse condizioni di abbandono colturale. Si evidenzia che sui luoghi non sono presenti delimitazioni con gli altri fondi e che l'accesso avviene attraverso una stradella interpoderale comune a terzi, in pessime condizioni di manutenzione.



LOTTO 4

Terreno - di are 23 e centiare 99 - sito in Bronte (CT) contrada Nave, in catasto terreni al foglio 60, particella 161 e Terreno - di are 46 e centiare 47, al foglio 60, particella 437 con Abitazione di tipo economico, piano terra, categoria A/3, in catasto fabbricati al foglio 60, particella 438



**FOTO AEREA TRATTA DAL PORTALE GRATUITO GOOGLE EARTH CON LA RAPPRESENTAZIONE
EMPIRICA DEL LOTTO 4 FG. 60 PARTICELLE 161, 437 E 438**

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte.

Il terreno risulta essere così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
60	161 AA	Uliveto	1	Ha 00.15.00	€ 10,46	€ 6,20
60	161 AB	Vigneto	4	Ha 00.08.99	€ 1,16	€ 0,37
60	437 AA	Semin.	4	Ha 00.19.23	€ 2,48	€ 0,79



60 437 AB Uliveto 1 Ha 00.27.24 € 18,99 € 11,25

Il terreno, della superficie catastale di Ha 00.64.46, presenta conformazione ad L rovesciata e giacitura pianeggiante mitigata da alcuni terrazzamenti in pietra a secco.

Al fine di meglio individuare i luoghi, si è provveduto ad una empirica rappresentazione della superficie, sovrapponendo quanto riportato nella relativa mappa catastale sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth (cfr. foto lotto 4). Al momento del sopralluogo eseguito il fondo, si presentava incolto e ricolmo di infestanti varie, con la sola presenza di alcuni alberi di ulivo sparsi ed in pregresse condizioni di abbandono colturale. Si evidenzia che sui luoghi non sono presenti delimitazioni con gli altri fondi.

All'interno del terreno, nella estrema porzione Sud/Est, come altresì si evince dalla raffigurazione presente sul foglio di mappa, è presente il corpo di fabbrica catastalmente identificato foglio 60 particella 438.



FOTO LOTTO 4 - FOGLIO 60 P.LLA 438 CAT. A/3



Catasto Fabbricati

FOGLIO PART. CATEG. CLASSE CONS. SUPERF. CAT. RENDITA

60 438 A/3 3 2,5 vani 69 mq € 80,05

Detto corpo di fabbrica, sebbene dotato di idonea planimetria catastale (cfr. allegato), versa in condizioni di pregresso abbandono (cfr all. 15 - doc. fotografica LOTTO 4) ed a parere dello scrivente tecnico è da considerarsi collabente.

LOTTO 5

Terreno - di are 47 e centiare 94 - sito in Bronte (CT) contrada Nave, in catasto terreni al foglio 60, particella 104



**FOTO AEREA TRATTA DAL PORTALE GRATUITO GOOGLE EARTH CON LA RAPPRESENTAZIONE
EMPIRICA DEL LOTTO 5 FG. 60 PARTICELLA 104**

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte. Il terreno risulta essere così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:



Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
60	104 AA	Semin.	4	Ha 00.07.94	€ 1,03	€ 0,33
60	104 AB	Vigneto	4	Ha 00.40.00	€ 5,16	€ 1,65

Il terreno, della superficie catastale di Ha 00.47.94, presenta conformazione pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante mitigata da alcuni terrazzamenti in pietra a secco. Al fine di meglio individuare i luoghi, si è provveduto ad una empirica rappresentazione della superficie, sovrapponendo quanto riportato nella relativa mappa catastale sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth (cfr. foto lotto 5).

Al momento del sopralluogo eseguito il fondo, si presentava incolto e ricolmo di infestanti varie, con la sola presenza di alcuni alberi di ulivo sparsi ed in pregresse condizioni di abbandono culturale.

Si evidenzia che sui luoghi non sono presenti delimitazioni con gli altri fondi. All'interno del terreno, nella porzione centrale, come altresì si evince dalla raffigurazione presente sul foglio di mappa, sono presenti i resti di un piccolo fabbricato rurale, anch'esso in condizioni di pregresso abbandono.



LOTTO 6

Terreno – di are 30 - sito in Bronte (CT) contrada Nave, in catasto terreni al foglio 60, particella 127



FOTO AEREA TRATTA DAL PORTALE GRATUITO GOOGLE EARTH CON LA RAPPRESENTAZIONE EMPIRICA DEL LOTTO 6 FG. 60 PARTICELLA 127

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, ubicato all'interno del comprensorio del Comune di Bronte.

Il terreno risulta essere così catastalmente individuato al Catasto Terreni del suddetto Comune censuario:

Catasto Terreni

FOGLIO PART.	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
60 127 AA	Uliveto	1 Ha 00.30.00	€ 20,92	€ 12,39

Il terreno, della superficie catastale di Ha 00.30.00, presenta conformazione pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante mitigata da alcuni terrazzamenti in pietra a secco. Si trova a poca distanza dal terreno individuato al Lotto 5) e l'accesso, al momento del sopralluogo è avvenuto attraverso il terreno di terzi (part. 337).



Al fine di meglio individuare i luoghi, si è provveduto ad una empirica rappresentazione della superficie, sovrapponendo quanto riportato nella relativa mappa catastale sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth (cfr. foto lotto 6). Al momento del sopralluogo eseguito il fondo, si presentava incolto e ricolmo di infestanti varie, con la sola presenza di alcuni alberi di ulivo sparsi ed in pregresse condizioni di abbandono colturale. Si evidenzia che sui luoghi non sono presenti delimitazioni con gli altri fondi.

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

i) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando 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.

j) Verifichi, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 6° comma L. 47/1985 o dell'art. 46 5° c. DPR



380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori, quantificati anche in via approssimativa, precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e 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.

Al fine di adempiere al mandato avuto affidato, lo scrivente consulente ha provveduto a svolgere accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte, richiedendo altresì un Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) inerente i terreni afferenti alla presente procedura esecutiva.

Dalle indagini svolte e dalla documentazione acquisita che si allega in copia alla presente consulenza tecnica d'ufficio, si è appurato che i terreni, come riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica, ricadono:

"In seno al vigente Piano Regolatore Generale con annesse Norme Tecniche di attuazione e Regolamento Edilizio, adottato con delibera del C.C. n. 2 del 15.01.2020 ed approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente con D.D.G. n° 105 del 27.04.2015 in ZONA "e1" o genericamente destinata ad uso agricolo di salvaguardia ambientale e presenta le seguenti caratteristiche tipologiche: Densità fondiaria mc. 0,03/mq, distanza minima tra fabbricati ml. 10,00, distanza minima dai confini ml.



5,00, piani fuori terra n°1, altezza massima consentita mt. 4,50, distanza dal ciglio strada in base al D.M. 1.4.1968 e successive modifiche ed integrazioni. Gli stessi ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale zona "D" del Parco dell'Etna. Inoltre ricadono all'interno del piano paesaggistico adottato con D.A. n° 31/GAB del 03.10.2018 e 53/GAB del 27.12.2018, livello di tutela "2" così come indicato nelle norme tecniche di attuazione, motivo per cui la realizzazione di fabbricati e opere è soggetta al parere degli Enti preposti alla tutela dei vincoli" (cfr. C.D.U. allegato).

In riferimento ai corpi di fabbrica rilevati nel corso delle operazioni peritali (nello stato in cui versano), si rileva che gli stessi risultano essere stati edificati in area agricola ancor prima dell'anno 1967 e pertanto risultano in regola dal punto di vista urbanistico.

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

Gli immobili al momento del sopralluogo eseguito risultano essere nella disponibilità del Sig. Esecutato.

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 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.

Per come già evidenziato, trattandosi prevalentemente di terreni agricoli con annesso fabbricato di costruzione antecedente al 1967, si è provveduto alla descrizione dei 6 lotti individuati nel complesso del compendio pignorato unitamente alla loro identificazione catastale, e descrivendone le corrispondenti ubicazioni, caratteristiche e confini al **punto g)**.

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.

Criteri Di Stima

Trattandosi della valutazione di beni finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei

