

**TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELLA ESECUZIONE N. 515/2019 REG. GEN. ESEC. IMM.**

**G.E. DOTT.SSA CRISTIANA DELFA**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

La Orione SPE S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Carbonetti e dall'Avv. Ugo Maria Giordano del Foro di Roma, domiciliati presso l'Avv. Gaetano Sciacca del Foro di Catania, è creditrice del Sig. "Omissis", per non aver questi provveduto al pagamento della esposizione debitoria scaturita dai mutui agrari ex art. 38 e ss. e art. 43 e ss. Decreto Legislativo del 1° settembre 1993, n. 385 8il "TUB") rispettivamente registrati in Acireale il 13.05.2005 (n. 1327 Serie 1T – munito di formula esecutiva in data 27.11.2018) ed il 11.09.2007 (n. 2261 Serie 1T – munito di formula esecutiva il 27.11.2018) contratti con l'allora istituto di credito mutuante Banco di Sicilia S.p.A..

Alla data del precetto notificato il 17.04.2019, il Sig. Debitore "Omissis", risultava debitore nei confronti della Orione SPE S.r.l., divenuta nel frattempo cessionaria del credito, della somma complessiva di € 440.039,93 oltre spese e competenze occorrente.

In virtù ed esecuzione dei superiori titoli in data 05.06.2019, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania, su istanza della Orione SPE S.r.l., provvedeva a notificare presso il domicilio del Sig. Debitore Esecutato "Omissis" copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento ingiungendogli di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del Creditore procedente i seguenti immobili pignorati.

Piena proprietà su beni siti in Comune di Linguaglossa, contrada Chiusa del Signore, e precisamente oggi così individuati:

**“Fondo rustico con due fabbricati di pertinenza a servizio di esso, confinante nell’intero con tre diverse proprietà e con torrente, identificato, quanto ai terreni, nel Catasto Terreni di Linguaglossa, come segue:**

- **Foglio 31, particelle 80, 155 e 158;**
- **Foglio 34, particelle 323, 485 e 487;**

**quanto ai fabbricati adibiti alla lavorazione di prodotti agricoli, nel Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa, come segue:**

- **Foglio 31, particella 159, Contrada Chiusa del Signore, p. T-1-2;**
- **Foglio 34, particella 486, Contrada Chiusa del Signore, p. T-1;**
- **Foglio 34, particella 460, Contrada Chiusa del Signore, p. T.**

Riferisce il Creditore procedente nell’atto di pignoramento che, su detto compendio immobiliare grava ipoteca volontaria di primo grado, di natura fondiaria, iscritta a favore della Creditrice procedente in data 14.05.2005 presso la C.-RR.II. Di Catania (formalità reg. gen. n. 33052; reg. part. n. 11006) ed ipoteca volontaria di secondo grado, di natura fondiaria, iscritta in data 12.09.2007 (formalità reg. gen. N. 62120; reg. part. n. 16916).

L’Ufficiale Giudiziario avvertiva inoltre il Sig. Debitore Esecutato “Omissis”, che ai sensi dell’art. 492 c.p.c., ha facoltà di depositare istanza volta ad ottenere la sostituzione del bene immobile indicato in premessa con una somma di denaro che sia pari all’importo dovuto al Creditore pignorante oltre che ai Creditori intervenuti comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che a pena di inammissibilità sia a lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l’assegnazione a norma dell’art. 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente alla somma non inferiore ad un quinto dell’importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento dedotti i versamenti effettuati di cui

deve essere data prova documentale.

Successivamente, la Dott.ssa Maria Luciana Fragalà, nominata con provvedimento del 22.06.2021 dal Tribunale di Catania Liquidatore nella procedura n. 3302/2021 V.G., relativa alla Liquidazione del Patrimonio del Sig. Debitore Esecutato, preso atto del provvedimento datato 06.10.2021 con il quale l'allora Giudice della procedura esecutiva, Dott.ssa Floriana Gallucci, in osservanza dell'art. 10 L. 3/2012 ha sospeso la procedura medesima nonché dei documenti versati nel fascicolo di causa PEI n. 515/2019, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 14 novies L.3/2021 s.m.i. , giusta relazione depositata al Giudice della procedura di apertura della Liquidazione del Patrimonio in data 02.02.2022, comunicava di esercitare facoltà di subentro nella procedura esecutiva pendente.

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania delegato alla presente procedura, Dott.ssa Cristiana Delfa, esaminati gli atti di causa e ritenuto di dover procedere alla stima dei beni oggetto del presente procedimento, nominava quale **C.T.U.** il sottoscritto Dott. Agr. Luciano Marino, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 282, e quale **Custode** la Dott.ssa Maria Luciana Fragalà, già nominata quale Liquidatore della procedura di Liquidazione del Patrimonio del Sig. "Omissis" (V.G. 3302/2021 Tribunale di Catania, G.E. Dott. Roberto Paolo Cordio).

\*\*\*\*\*

### **IL MANDATO**

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

- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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 gli stessi 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 parentele con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi 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 provvede, 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 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono 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 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.

- l) In caso di immobili abusivi, 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;
- m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia *ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni* anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione

effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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

- r) 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;
- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

- oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) 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;
  - u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
  - v) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
  - w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
  - x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore

corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

\*\*\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In assolvimento dell’incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., dopo una attenta disamina degli atti di causa provvedeva a comunicare alle parti a mezzo PEC, il giorno 14 dicembre 2022 quale data per l’inizio delle operazioni peritali.

Reperate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale degli immobili oggetto di accertamento, giunto all’appuntamento con le parti nel Comune di Linguaglossa (CT), alle ore 9:30 come da comunicazione, e come si evince dal verbale di sopralluogo redatto dal Custode della presente procedura esecutiva, erano presenti: la Dott.ssa Maria Luciana Fragalà, nella qualità di Custode nominata nella presente procedura esecutiva e di Liquidatore nella procedura VG 3302/2021 di apertura del Patrimonio del Sig. Debitore Esecutato; l’Avv. Francesca Baio, procuratore del Sig. debitore Esecutato; l’Avv. Davide Negretti, procuratore della Sig.ra P.P., anch’essa presente, utilizzatrice dei beni oggetto di stima, in forza del contratto di godimento oneroso del 29.07.2022, giusta autorizzazione del Giudice della Liquidazione e giusta registrazione presso l’Agenzia delle Entrate di Catania al n. 3251 serie 3 del 16.08.2022 (con un canone di €mese

1.100,00). Nessuno era presente per parte Creditrice, nonostante gli inviti a mezzo PEC regolarmente notificati e consegnati. Con i presenti lo scrivente C.T.U. ha svolto una accurata ispezione degli immobili identificati nell'atto di pignoramento, prendendo alcune misurazioni e svolgendo il rilievo fotografico che si allega alla presente relazione tecnica.

Successivamente e venivano svolti tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa e presso operatori del mercato immobiliare locale, nonché presso tecnici della zona al fine di rilevare alcuni dati inerenti le azioni di compravendita di immobili simili nella zona in esame.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidatogli, si rilascia la seguente relazione.

\*\*\*\*\*

**PUNTI: A) – B) -C) -D) -E) -F)**

### **PROVENIENZA**

Dalla disamina degli atti di causa si evince che il compendio immobiliare sito in Linguaglossa e meglio sopra individuato, è pervenuto al **Sig. Debitore Esecutato in piena proprietà in regime di separazione dei beni a seguito dell'atto di acquisto rogato dal Sig. Notaio Patanè in data 11.05.2005 n. 5.953/3.134 di repertorio, trascritto a Catania in data 14.05.2005 ai nn. 33.051/18.468 da potere di V.G. nato a Giardini Naxos il 05.12.1931.**

Nel ventennio si evince che il Sig. Debitore Esecutato, con atto al rogito del Sig. Notaio Giuseppe Bonaccorso in data 19.01.2010 n. 3.777/2.2216 di repertorio, trascritto a Catania in data 01.02.2010 ai nn. 5.169/3.431, ha ceduto la quota di ½ di dette porzioni immobiliari alla Sig.ra V.G.M. ( [REDACTED] ); la

quale ha successivamente ritrasferito detta quota al Sig. debitore Esecutato in forza dell'atto di compravendita a rogito del Sig. Notaio Giuseppe Bonaccorso in data 27.12.2011 n. 6.171/3.992 di repertorio, trascritto a Catania in data 02.01.2012 ai nn. 105/82.

A sua volta il Sig. V.G. ( [REDACTED] ) aveva acquistato in forza dell'atto di vendita a rogito del Sig. Notaio Ferruccio Saglimbene in data 30.08.1974 n. 19.086/8.012 di repertorio, trascritto a Catania in data 23.09.1974 al n. 31.665 registro generale.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente tecnico in data 17.01.2023 ha provveduto ad estrapolare la ispezione ipotecaria dall'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania, sul Sig. debitore Esecutato "Omissis" (cfr. allegata ispezione ipotecaria).

Dalla ispezione ordinaria n. T416706 non risultano esservi variazioni relativamente a formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli rispetto alla documentazione presente agli atti (cfr. copia certificati RR.II. allegati e certificati ipocatastali agli atti di causa).

Nello specifico, in merito al fondo oggetto di indagine sito nel Comune di Linguaglossa, si rilevano le seguenti **Iscrizioni Contro**:

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Catania in data 14.05.2005 ai nn. 33.052/11.006 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. per l'importo complessivo di €675.000,00;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Catania in data 12.09.2007 ai nn. 62.120/16.916 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. per l'importo complessivo di €240.000,00;
- **Trascrizione** eseguita a Catania in data 07.09.2012 ai nn. 42.570/34.394 portante la costituzione di un fondo patrimoniale a favore del Sig. debitore

Esecutato e della Sig.ra V.G.M.

- **Trascrizione eseguita a Catania in data 05.07.2019 ai nn. 27.002/19.958 portante pignoramento a favore della Società Orione SPE S.r.l.**

\*\*\*\*\*

**PUNTI: G) -H) -I) - J) -K) – L)**

### **DESCRIZIONE**

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la presente relazione tecnica anche a chi non conosce i luoghi oggetto di indagine, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno per chiarezza di esposizione, preliminarmente procedere ad una loro descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

Si rileva che, sebbene oggetto della presente procedura esecutiva siano più lotti di terreno e distinti corpi di fabbrica, trattandosi nel complesso di una “azienda agrituristica”, oggetto anche di specifiche autorizzazioni in merito, si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo formulare un unico lotto di vendita:

### **IL LOTTO:**

#### **LOTTO)**

**Piena proprietà del compendio immobiliare sito in agro del Comune di Linguaglossa (CT), Contrada Chiusa del Signore, catastalmente individuato al C.T. al foglio 31: particelle 80, 155 e 158; al foglio 34: particelle 323, 485 e 487; ed al C.F. al foglio 31: particella 159; al foglio 34: particelle 486 e 460. Costituito da un fondo rustico con fabbricati di pertinenza a servizio di esso destinati alla attività di “agriturismo”, adibiti a stalla ed alla lavorazione dei prodotti agricoli.**

Si tratta di un compendio immobiliare che costituisce una nota azienda agrituristica, denominata “Omissis”, ubicata in agro del Comune di Linguaglossa, in prossimità del

confine con il limitrofo Comune di Piedimonte Etneo raggiungibile anche dalla tratta autostradale A 18 (CT-ME) uscita svincolo di Fiumefreddo, da cui dista circa 10 km.

Il compendio, un tempo avviato ad attività agrituristica, si trova ubicato in un areale che negli ultimi decenni, grazie anche agli incentivi economici elargiti dai Fondi Europei e dai Piani di Sviluppo Regionali (PSR) che si sono succeduti, ha visto ristrutturare parecchie aziende agricole con anche la trasformazione delle tipiche strutture immobiliari rurali e rustiche in strutture di tipo ricettivo, anche di lusso, adibite (giuste licenze) ad attività agrituristiche, a strutture per eventi, congressi, degustazioni, etc. Il compendio risulta infatti inserito nel contesto turistico del versante ionico-etneo (Taormina/mare-Etna), in prossimità delle attività turistiche connesse alle stazioni sciistiche isolane; ai luoghi di maggior interesse in riferimento alle escursioni sui sentieri naturalistici del Parco dell'Etna, ed in prossimità dei campi da golf del noto complesso e resort "Il Picciolo".

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si compone di terreni e di antichi corpi di fabbrica ad uopo in parte adibiti alla attività di agriturismo ed alle attività ad essa connesse, come meglio di seguito si specificherà.

L'immobile è servito da un ingresso diretto ed autonomo ubicato lungo il lato Nord della part. 155 un tempo utilizzato in maniera continua, servito da stradella che conduce direttamente ai corpi di fabbrica principali (cfr. foto allegate), raggiungibile attraverso una pubblica Via, denominata Via Bardazzi che si diparte dalla Strada Statale (S.S.) 120, direzione Linguaglossa provenendo da Piedimonte Etneo lato Sx (di fronte alla realizzanda stazione di servizio/carburanti Giap).

#### **NOTA1:**

Il compendio è attualmente servito anche da un ingresso ubicato nella interna Via Chiavazzi s.n., che ricade su superfici di terreno (partt. 437 e 438 fg. 34), sempre in

ditta al Sig. debitore Esecutato, ma che non sono state inserite nella presente procedura esecutiva (e quindi non risultano oggetto di pignoramento e su di cui è altresì costituito un fondo patrimoniale a favore del Sig. debitore Esecutato e della Sig.ra coniuge) e che dunque non potranno essere oggetto di vendita e successivo trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario.

#### **NOTA 2:**

Nel corso della ispezione è stata altresì rilevata la presenza di un ulteriore cancello di accesso alla proprietà, ormai in disuso da lungo tempo, posto lungo l'estremo lato Est della part. 80.

Allo stato attuale, a seguito degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita, sembra potersi concludere che l'uso di tale accesso sarà precluso all'eventuale acquirente in quanto lo stesso risulta raggiungibile esclusivamente tramite una stradella che insiste sulle particelle 69, 124 e 125, di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento e non oggetto della vendita giudiziaria.

#### **SITUAZIONE CATASTALE AL MOMENTO DEL CONFERIMENTO DELL'INCARICO**

Gli attuali dati catastali, così come anche rilevato nell'atto di pignoramento sono stati generati dalle seguenti variazioni e/o soppressioni catastali che di seguito si illustrano e si allegano alla presente relazione (cfr. visure allegate), probabilmente per la realizzazione della specifica attività praticata all'interno del compendio immobiliare.

Nello specifico si evince che, **la attuale particella 159 del foglio 31** allibrata al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa come D/10, a seguito della Variazione Toponomastica del 17/01/2011 Pratica n. CT0024736 in atti dal 17/01/2011 richiesta dal comune (n.1494.1/2011), si evidenzia che la stessa è stata generata a seguito della soppressione delle particelle:

- 45, sub 3, p. T, della superficie di mq 320, cat. C/2;
- 45, sub 4, p. T-1°-2°, della consistenza di 19 vani, cat. A/7;
- 151, p. T-1°, della superficie di mq 221, cat. C/2;
- 152, p. T, della superficie di mq 10, cat. C/2;
- 153, p. T, della superficie di mq 20, cat. C/6;
- 154, p. T, della superficie di mq 132, cat. C/6.

In riferimento invece alla **particella 486 del foglio 34** allibrata al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa come D/10, a seguito della Variazione Toponomastica del 17/01/2011 Pratica n. CT0024735 in atti dal 17/01/2011 richiesta dal comune (n.1493.1/2011), si evidenzia che la stessa è stata generata a seguito della soppressione delle particelle:

- 462, sub 1, p. T, della superficie di mq 170, cat. C/6;
- 462, sub 2, p. 1°, della superficie di mq 151, cat. C/2;
- 463, p. T, della superficie di mq 17, cat. C/2;
- 464, p. T, della superficie di mq 10, cat. C/2.

Sulla scorta di quanto sopra pertanto la attuale situazione catastale degli immobili è quella di seguito esposta.

**I corpi di fabbrica**, che presentano differenti destinazioni e tipologia costruttiva, sono oggi così individuati al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Linguaglossa:

**Catasto Fabbricati Foglio 31:**

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	159		D/10			€8.476,00

**Catasto Fabbricati Foglio 34:**

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
34	460		C/2	2	mq 21	mq 26	€19,52
34	486		D/10				€2.035,00

\*\*\*\*\*

**I terreni agricoli** presentano una complessiva superficie catastale di Ha 05.40.90 e sono così individuati al Catasto Terreni del Comune censuario di Linguaglossa (cfr. visure e fogli di mappa allegati):

**Catasto Terreni Foglio 31:**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Sup. Ha</b>	<b>Red. Dom.</b>	<b>Red. Agr.</b>
31	80	AA	Pascolo U	00.74.00	€9,55	€3,06
31	80	AB	Vigneto 4	00.05.86	€0,76	€0,30
31	155		Vigneto 4	02.27.19	€29,33	€11,73
31	158		Vigneto 4	0027.20	€3,51	€1,40

**Catasto Terreni Foglio 34:**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Sup. Ha</b>	<b>Red. Dom.</b>	<b>Red. Agr.</b>
34	323	AA	Uliveto U	00.20.00	€16,01	€7,23
34	323	AB	Pascolo U	00.11.60	€1,50	€0,48
34	485	AA	Pascolo U	00.20.61	€2,66	€0,85
34	485	AB	Semin. 3	00.50.00	€2,58	€2,07
34	485	AC	Uliveto U	01.50.00	€120,08	€54,23
34	487		Pasc. Arb. U	00.07.63	€0,99	€0,32

\*\*\*\*\*

Per meglio far comprendere la situazione dei luoghi a chi non li conosce, lo scrivente tecnico, oltre alle visure catastali storiche, ha provveduto per quanto attiene i Terreni, a reperire gli estratti di mappa (cfr. allegati); per quanto attiene invece i corpi di fabbrica ha reperito le relative planimetrie catastali che, da quanto appurato in fase di ispezione, riproducono fedelmente lo stato dei luoghi nelle misurazioni e nella disposizione dei locali.

Poiché le foto dei terreni tratte dal piano di campagna non riescono chiaramente a dare la reale rappresentazione dei luoghi oggetto di indagine, lo scrivente tecnico ha provveduto ad estrapolare il rilievo fotografico dei luoghi tratto dal fotogramma aereo del portale gratuito Google Earth, al fine di evidenziare la composizione del compendio all'interno della superficie di terreno ed il suo posizionamento nell'areale di riferimento (cfr. allegati).

Si procede di seguito ad una sintetica descrizione dei luoghi.

### **I TERRENI**

Occorre preliminarmente rilevare che i terreni, della superficie catastale di Ha 05.40.00 circa, sebbene ricadano su due distinti fogli di mappa catastali (fg. 31 e fg. 34), sono limitrofi ed in totale continuità e facevano parte originariamente di una azienda agricola di maggiore estensione. In riferimento al complesso immobiliare oggetto di stima, per importanza e valore, i terreni costituiscono pertinenza dei corpi di fabbrica ivi ubicati, in special modo per quanto attiene quello principale destinato alla attività di ristorazione e turismo rurale. I terreni difatti rappresentano la potenzialità rurale alla principale attività agrituristica (ristorativa e di turismo rurale) che era quella svolta all'interno dei caseggiati principali.

Come si evince dalla disamina delle visure catastali si tratta di superfici agricole un tempo destinate in parte alla coltivazione dell'ulivo, della vite ed alla pratica dell'allevamento.

Per quanto attiene la coltura dell'ulivo, questa era esercitata come frangivento produttivo, con soggetti arborei impiantati in ordine sparso in prossimità dei caseggiati e del perimetro aziendale, ed in parte, all'interno della particella 485 foglio 34, anche con un impianto arboreo con un sesto specializzato (cfr. foto allegate).

Per quanto attiene la coltivazione della vite, questa era principalmente impiantata sulle

superfici identificate da porzione della particella 80 e porzione della particella 155 del foglio 31, con vigneto (un tempo) impiantato ad alberello.

Le rimanenti superfici di terreno, erano e sono destinate alla viabilità interna, al parcheggio ed all'ampia area a verde attrezzato prospiciente il grande corpo di fabbrica (part. 159 – cfr. foto allegate): Altre erano destinate perlopiù all'allevamento di bestiame (presumibilmente avicoli, suini, ovini e bovini), con apposite strutture ad esso destinate identificate dai corpi di fabbrica part. 159 (elaborato planimetrico A-D-E) foglio 31, e particelle 486 e 460 foglio 34, ed in parte delimitate da recinzioni per la stabulazione libera (cfr. foto allegate).

Come si evince dal rilievo fotografico, i detti terreni, le dette colture ed anche le strutture destinate all'allevamento, al momento del sopralluogo eseguito vertevano in condizioni di totale e pregresso abbandono.

Nello specifico, i soggetti arborei di ulivo, sia quelli sparsi all'interno della superficie, che quelli impiantati con sesto regolare posti in prossimità del corpo di fabbrica part. 486 foglio 34, presentavano pessime condizioni di manutenzione, tali da ritenere opportuno per il loro ripristino vegeto-produttivo, l'adozione di notevoli interventi agronomici straordinari.

Occorre rilevare che la porzione di terreno un tempo impiantata a vigneto, ricade all'interno della contrada "Chiusa del Signore", contrada che secondo il portale cartografico del SIT (Sistema Informatico Territoriale per l'Agricoltura), appartiene all'areale delle "Contrade Dell'Etna" inserite nel disciplinare di produzione dei vini denominati "Etna DOC". I vigneti ivi coltivati, se opportunamente registrati presso l'Ispettorato dell'Agricoltura ed anche regolarmente inseriti all'interno dello schedario viticolo nazionale, si possono pregiare di offrire produzioni a denominazione di origine controllata (DOC). Fatta la superiore premessa si evidenzia però che, la

porzione di fondo destinata a vigneto, anche catastalmente così censita della superficie di Ha 02.60.25, si presentava al momento del sopralluogo eseguito in stato di pregresso abbandono ed interamente ricoperta da rovi, tanto da far ritenere tecnicamente difficile ed antieconomico anche un suo possibile effettivo recupero (cfr. foto allegate). Per quanto attiene poi il censimento e la iscrizione all'interno dello schedario viticolo, si è appreso che detti terreni non risultano inseriti.

Le aree interessate da recinzione per la stabulazione libera degli animali, come si evince dal rilievo fotografico, sono rappresentate da aree libere da colture e destinate unicamente al confinamento ed al riposo degli animali. Quelle prossime al corpo di fabbrica identificato dalla particella catastale 486 foglio 34, risultavano in parte coperte con una tettoia (anche catastalmente graficamente individuata nella planimetria C.F. e raffigurata nel foglio di mappa C.T.).

Nella estrema porzione Sud della particella 485, è stata altresì rilevata una struttura metallica un tempo adibita a serra, in condizioni di totale degrado e vetustà (cfr. foto allegate).

Con riferimento a detta struttura si segnala che, dalla sovrapposizione della mappa catastale con le aerofotogrammetrie estratte dal portale gratuito Google Earth, sembrerebbe potersi desumere che la stessa ricada, in gran parte sulla particella 485 (pignorata) ed in piccola parte anche su limitrofa superficie di terreno in ditta a terzi e non oggetto di pignoramento né di vendita.

Si segnala che dovrà essere cura dell'aggiudicatario nuovo proprietario verificare in modo puntuale, a mezzo di specifico rilievo topografico (non oggetto del mandato del sottoscritto), l'esatta individuazione dei confini e la corrispondenza degli stessi con quelli materialmente presenti sui luoghi.

Il fondo agricolo, difatti risulta essere quasi del tutto recintato con recinzione

metallica sorretta in parte da paletti in legno ed in parte da paletti in ferro, come in precedenza riferito, è dotato di una valida viabilità interna e di un'area a parcheggio in prossimità del corpo di fabbrica principale (destinata presumibilmente alla attività agrituristica).

I terreni agricoli, risultano dotati di un impianto di irrigazione con una tubazione principale (cfr. foto allegate) che permetteva il trasporto dell'acqua irrigua all'interno delle varie porzioni di fondo su cui poi erano presenti delle tubazioni secondarie per la distribuzione. Come asserito dal Sig. Debitore Esecutato nel corso della ispezione di sopralluogo, i detti terreni usufruivano quando coltivati, dell'acqua irrigua proveniente da un Consorzio irriguo privato (a pagamento).

### **I CORPI DI FABBRICA**

I corpi di fabbrica presenti all'interno del fondo agricolo sono di diversa destinazione, struttura e dimensione.

Ai fini della determinazione della superficie lo scrivente C.T.U. nel corso della ispezione effettuata, ha proceduto a svolgere alcune misurazioni dei locali avvalendosi di misuratore laser per verificare la veridicità dello stato di fatto con la rappresentazione dei vari immobili nelle rispettive planimetrie catastali reperite in copia presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania ed, appuratane la veridicità, ha successivamente provveduto a calcolare sulla scorta di quest'ultima la superficie commerciale dei corpi di fabbrica stessi, applicando i dettami del DPR 138/98 mediante la misura dell'intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva. Superficie questa ricavata che, moltiplicata per i valori di mercato rilevati determinerà di seguito il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

### **Corpi di fabbrica presenti all'interno del foglio 34**

Come riferito all'interno della superficie di terreno sono ubicati diversi corpi di fabbrica aventi diversa epoca di costruzione (alcuni realizzati prima del 1940 ed altri prima del 1967 in area agricola), struttura e destinazione. Si procede di seguito ad una loro sintetica descrizione, facendo riferimento alle relative planimetrie catastali e del rilievo fotografico allegati alla presente.

Gli immobili ubicati nella porzione Sud del compendio, sono quelli oggi catastalmente identificati dalla particella 460 e dalla particella 486 del foglio 34 del Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa. La particella 486, come si evince dagli allegati planimetrici, si compone di più corpi di fabbrica interamente destinati a deposito e stalla. Si tratta difatti di tre distinti corpi di fabbrica (A-B-C) caratterizzati dall'aver anche ampie tettoie per la presumibile funzione di ombreggiamento sia al foraggio che agli animali in stabulazione.

L'immobile identificato dalla particella catastale **460**, presenta una superficie commerciale di appena 26 mq ed è adibito a piccolo deposito/stalla (cfr. foto allegata).

\*\*\*\*\*

Immobili catastalmente identificati dalla particella **486 A-B-C** (cfr. Elaborato planimetrico allegato).

Il corpo di fabbrica catastalmente individuato come "A", il più grande, presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 280 circa.

Si compone di un fabbricato di due elevazioni fuori terra in funzione dei diversi livelli di piano di campagna. Quello che viene indicato catastalmente come piano terra (mq 120 circa) è destinato a stalla con ampie tettoie (mq 70 circa - cfr. foto allegate). Le rifiniture sono quelle tipiche delle strutture deposte alla finalità cui sono destinate, le condizioni rilevate sono di pregresso abbandono. Il piano primo (mq 160 circa), che in

riferimento al piano di campagna stradale principale, corrisponde al piano terra, è stato in passato adibito a deposito, presumibilmente di mangimi, foraggi ed attrezzature varie. L'intero immobile, come si evince dalla allegata planimetria catastale e dal rilievo fotografico è quasi interamente cinto da una tettoia (mq 240 circa), appoggiata al corpo di fabbrica, realizzata in totale economia con palificazione in legno e sovrastante copertura impermeabilizzante realizzata in onduline. Al momento del sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico allegato, presentava condizioni di pregresso abbandono ed in alcuni punti mostrava anche una "particolare" condizione statica (cfr. foto allegate). In considerazione della tipologia di realizzazione di detta struttura, ed anche in riferimento alle critiche condizioni rilevate, nella successiva parte estimativa, si ritiene tecnicamente congruo non attribuire alle superfici delle tettoie alcuna determinazione economica.

\*\*\*\*\*

L'immobile catastalmente individuato come "B" è costituito da un piccolo deposito ad una elevazione fuori terra avente una superficie commerciale di mq 32 circa ed una altezza di appena m. 2,80 (cfr. foto allegata). Si tratta di un locale che presenta le rifiniture essenziali per la destinazione praticata, in scarse condizioni di manutenzione.

\*\*\*\*\*

L'immobile catastalmente individuato come "C" è rappresentato praticamente da una piccolissima mangiatoia della superficie commerciale di mq 10 circa, e da una grande tettoia aperta lungo i lati per l'ombreggiamento ed il riparo dalle intemperie (mq 120), realizzata sempre con le medesime caratteristiche e condizioni strutturali della precedente (cfr. Rif "C" planimetria allegata). Anche in questo caso non si ritiene di attuare alcuna determinazione economica della superficie a tettoia.

Trattandosi di strutture adibite all'allevamento ed al deposito dei mangimi e dei foraggi, le rifiniture presenti sono quelle tipiche della finalità e dell'uso a cui sono destinati, gran parte dei fabbricati sono infatti ancora allo stato rustico (cfr. foto allegate).

\*\*\*\*\*

### **Corpi di fabbrica presenti all'interno del foglio 31**

A breve distanza dai suddetti corpi di fabbrica, sono ubicati i corpi di fabbrica oggi identificati catastalmente dalla particella **159 del foglio 31** al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa. Anche questi si compongono di più strutture identificate come **A-B-C-D-E** (cfr. elaborato planimetrico allegato).

La struttura "C", la principale, è quella più grande, come meglio si evidenzia di seguito, ed è quella che era destinata alla attività di ristorazione e di turismo rurale.

Le altre strutture, di diversa costituzione, sono invece destinate specificatamente all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse alla attività agricola un tempo praticata

Si procede di seguito ad una sintetica descrizione delle stesse seguendo l'ordine alfabetico di riferimento catastale indicato nell'elaborato planimetrico (cfr. allegati).

L'immobile catastalmente individuato come "A", della superficie commerciale di appena 12 mq circa, è costituito da una piccolissima struttura (quasi precaria) praticamente realizzata in legno con sovrastante copertura impermeabilizzante realizzata in ondolino, adibita alla stabulazione di animali da cortile (cfr. foto allegata).

\*\*\*\*\*

L'immobile catastalmente individuato come "B", è costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra in muratura con sovrastante copertura allo stato rustico

(catastalmente individuata in planimetria come piano primo). Presenta una superficie commerciale di mq 198 circa. Un tempo questo immobile era presumibilmente adibito a macelleria agricola ed a trasformazione casearia, risulta difatti dotato di n. 4 celle frigorifere. Il corpo di fabbrica, come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione, oltre a presentarsi in stato di pregresso abbandono, necessita di interventi di manutenzione straordinaria in quanto mostra i parapetti della sovrastante “terrazza” ammalorati a seguito delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla superiore copertura (cfr. allegato fotografico).

\*\*\*\*\*

L’immobile catastalmente individuato come “C” identifica il corpo di fabbrica di maggiore superficie e di maggior pregio, quello in cui venivano svolte sia l’attività di ristorazione che di turismo rurale (pernottamento). Lo scrivente tecnico per quanto attiene la disposizione dei vari locali rimanda alla allegata planimetria catastale che riproduce perfettamente la rappresentazione degli ambienti. Il corpo C, a seguito dell’accatastamento ultimo con la soppressione delle altre originali particelle, ha incorporato al corpo di fabbrica principale anche il grande locale cantina (ex part. 44) che mostra le caratteristiche tipiche delle strutture rurali di pregio che di seguito meglio si identificano con anche l’allegato fotografico.

Si tratta nel complesso di un grande fabbricato destinato a “Palmento-Ristorazione-Pernottamento”. È posto in maniera intermedia al piano di campagna che presenta una orografia differente in base alla esposizione e che permette una ottima vista su tutti i lati. Il corpo di fabbrica è circondato lungo tutto il lato Ovest da una ampia superficie a verde attrezzato (cfr. foto di insieme corpo di fabbrica). In base alla particolare orografia dei luoghi si ha difatti un piano terra lungo il lato Est, un piano primo (che costituisce il piano terra lato Ovest) ed infine un piano secondo, tutti collegati

internamente a mezzo di un corpo di scale (cfr. planimetria catastale).

La complessiva superficie commerciale del corpo di fabbrica C è di mq 960 mq circa (comprensivo della superficie ragguagliata dell'ampio terrazzo coperto al piano secondo), come di seguito meglio si specifica per piano ed ambienti.

I locali posti al piano terra presentano una superficie complessiva di mq 555 circa. Quelli ubicati lungo il lato Est, che godono di un ingresso autonomo carrabile lungo il lato Nord ed uno pedonale lungo l'estremo lato Sud/Ovest, sono costituiti principalmente dal fabbricato adibito a cantina. Questo presenta una superficie di mq 225 circa con una altezza massima di ml 5,40 circa al colmo. L'immobile di antica realizzazione, è edificato con una struttura portante in pietrame ed una copertura caratteristica con capriate listelli e tavolato in legno a vista, il rivestimento superiore in coppo siciliano e la pavimentazione in cotto antico e pietra lavica. All'interno del corpo di fabbrica è presente anche un "soppalco" che conduce ad un piccolo deposito e locale di degustazione. Al momento del sopralluogo l'immobile presentava condizioni di pregresso inutilizzo con ancora tutte le caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione ed all'interno erano ancora presenti le vecchie botti di legno per la conservazione del vino (cfr. foto allegate).

Lungo il lato Nord è presente invece il vecchio "*palmento*", con le sue caratteristiche vasche di pigiatura e fermentazione. Detti locali, in buono stato di conservazione, appaiono adibiti oggi principalmente alla attività di ristoro e degustazione (cfr. foto allegate).

Il piano terra del corpo di fabbrica "C" si compone inoltre lungo l'estremo lato Sud di: due vani, un locale adibito ad ufficio, uno a spogliatoio ed un WC ed è collegato attraverso un una piccola scala interna al piano primo (cfr. planimetria e foto allegate).

Il corpo di fabbrica (un tempo identificato catastalmente dalla superficie della

particella 45) di maggior pregio e destinato prettamente alla attività di ristorazione e di turismo rurale è quello ubicato al piano primo ed al piano secondo.

Al piano primo, estremo lato Sud, sono presenti: due vani, un locale Wc un locale cucina con piccolo soggiorno (cfr. foto allegate).

Al piano secondo sono presenti: due vani e l'ampia zona adibita alla ristorazione. Questa si compone di un grande ambiente (di circa 80 mq) adibito esclusivamente a sala ristorante ed anche di una terrazza coperta (di complessivi mq 120 circa) in diretta comunicazione. Sono presenti al piano secondo anche il locale cucina che si presenta distribuito in due ambienti, uno destinato interamente al ciclo della pulizia delle stoviglie, l'altro alla cucina vera e propria (cfr. foto allegate). Sono chiaramente presenti al piano anche i locali WC con anche l'accesso ai disabili come da disposizione di legge per le relative autorizzazioni (cfr. foto allegate).

Come riferito in precedenza si tratta di un corpo di fabbrica di antica realizzazione con struttura portante in pietrame, solaio realizzato in legno massello con capriate, puntoni, listelli e tavolato, la copertura è con coppo siciliano. La pavimentazione è in cotto, gli infissi in legno massello. All'immobile sono state negli anni apportate le migliorie tecnologiche e sanitarie necessarie al rilascio delle relative autorizzazioni di ristorazione e di pernottamento. È anche presente la disponibilità idrica potabile comunale (cfr. allegato).

Le condizioni di manutenzione rilevate all'epoca del sopralluogo si presentavano mediocri a causa del pregresso inutilizzo. Erano però in corso opere di ripristino dei locali e delle attrezzature da parte degli attuali locatari finalizzate presumibilmente ad intraprendere nuovamente l'esercizio dell'attività ristorativa.

Si evidenzia che la mobilia e le attrezzature rilevate fotograficamente nel corso della ispezione svolta, sono di proprietà dei locatari e non sono asservite all'immobile, così

come anche verificato dal Custode.

\*\*\*\*\*

L'immobile identificato catastalmente dal corpo "D", della superficie commerciale di appena mq 24 circa, è costituito da una piccola struttura adibita a stalla di avicoli, che presentava pessime condizioni di manutenzione (cfr. foto allegata).

\*\*\*\*\*

L'immobile identificato catastalmente dal corpo "E", della superficie commerciale di mq 150 circa, è costituito da una struttura adibita a stalla di suini (porcilaia), anch'essa presentava pregresse condizioni di inutilizzo e mancata manutenzione (cfr. foto allegata).

\*\*\*\*\*

#### **CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA**

In merito alla situazione urbanistico-edilizia del Lotto sopra descritto ed individuato si riferisce quanto segue.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere all'ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa la documentazione presente in merito al compendio oggetto di indagine.

#### **IN RIFERIMENTO AI TERRENI**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Linguaglossa (cfr. allegato), si evince quanto segue.

Sulla scorta del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 513 del 12.05.2004 (cfr. allegato):

*“Parti delle particelle n. 80-155-158 del foglio 31, parte della particella 485 e la intera particella 323 del foglio 34 terreni di Linguaglossa sono ubicate in zona classificata “Fascia di rispetto dei Boschi. Tale zona presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche: Nelle fasce di rispetto dei boschi di cui all’art. 10 della L.R. n° 16/96 e successive modifiche ed integrazioni il P.R.G. prevede la possibilità di deroga*

*prevista nel quarto comma dell'art. 10. In queste fasce di rispetto sono possibili nuove costruzioni secondo un indice territoriale pari allo 0,03 mc/mq (art. 89 L.R. n° 6/01), nonché interventi di ammodernamento della viabilità esistente, per il loro Allargamento sino alla sezione media pari a ml. 8,00 e per la razionalizzazione del tracciato. L'art. 129 della L.R. n° 4/2003 prescrive altresì: “nei Comuni le cui aree boscate superano il 30% dell'intero territorio, la densità edilizia territoriale di cui al comma 3 dell'art. 10 della L.R. n° 16/1996 e successive modifiche ed integrazioni è aumentata a 0,20 mc/mq”.*

Per quanto poi attiene:

***“Le restanti parti delle particelle n° 80-155-158 del foglio 31, la restante parte della particella n° 485 e la intera particella n° 47 del foglio 34 terreni di Linguaglossa sono ubicate in zona classificata “AGRICOLA”. Tale zona presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche: Volume ammesso mc/mq 0,03; numero piani 2; Altezza massima ml. 7,50. Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico secondo le prescrizioni dell'art. 6 della L.R. n° 17/94 che sostituisce l'art. 22 della L.R. 27/12/1978 n° 71, così come modificato dall'art. 6 della L.R. 229/09/1994 n° 34 e dell'art. 139 comma 65 della L.R. n° 4/2003”.***

Si evidenzia ancora che i detti terreni:

***“Sono sottoposti alle prescrizioni relative al piano Paesaggistico degli Ambiti n° 8-11-12-13-14-16-17 di cui al D.A. n° 31/GAB del 03.10.2018 al D.A. n° 053/GAB del 27.12.2018 ed al D.A n° 062/GAB del 12.06.2019”***

#### **IN RIFERIMENTO AI CORPI DI FABBRICA**

Come riferito in premessa ed anche nell'apposito paragrafo inerente la situazione

catastale del compendio oggetto di stima, sul terreno sono presenti alcuni corpi di fabbrica. Questi sono perfettamente allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa, dotati di idonea planimetria che riproduce la reale consistenza e distribuzione degli ambienti e gli stessi risultano anche correttamente individuati sulla rappresentazione grafica del foglio di mappa catastale al Catasto Terreni (cfr. allegati). I detti corpi di fabbrica, alcuni dei quali di antica realizzazione (fine Anni '30) ed altri realizzati in area agricola in epoca antecedente al 1967 (come anche riportato all'atto dell'accatastamento e nelle varie dichiarazioni rilasciate dalla proprietà e dai vari tecnici comunali che hanno curato il rilascio delle autorizzazioni richieste per le attività svolte), presentano diversa destinazione d'uso e nel tempo hanno subito alcune trasformazioni al fine di poter essere destinati alle rispettive attività autorizzate.

Si tratta di un grande edificio un tempo identificato al Catasto Fabbricati dalla part. 45 sub 3, p. T, della superficie di mq 320, cat. C/2 e dal sub 4, p. T-1°-2°, della consistenza di 19 vani, cat. A/7 del foglio 31, oggi, a seguito dell'accatastamento e della redazione delle idonee planimetrie catastali, invece identificato dalla particella 159, che individua anche i corpi di fabbrica un tempo individuati dalle particelle 151, p. T-1°, della superficie di mq 221 cat. C/2; 152, p. T, della superficie di mq 10, cat. C/2; 153, p. T, della superficie di mq 20, cat. C/6; 154, p. T, della superficie di mq 132, cat. C/6, tutte oggi soppresse.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa, lo scrivente tecnico ha potuto unicamente reperire in merito ai suddetti corpi di fabbrica la documentazione nel tempo prodotta ai fini autorizzativi delle attività svolte nel corpo di fabbrica principale, in quanto non risultano essere presenti licenze edilizie e/o concessioni edilizie per gli immobili, edificati in area agricola in tempi precedenti alla imposizione delle necessarie autorizzazioni e/o titoli edilizi.

Si precisa che gli altri corpi di fabbrica oggi identificati alla **particella 486 del foglio**

**34** allibrata al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa come D/10, generata a seguito della soppressione delle particelle 462, sub 1, p. T, della superficie di mq 170, cat. C/6; 462, sub 2, p. 1°, della superficie di mq 151, cat. C/2; 463, p. T, della superficie di mq 17 cat. C/2; 464, p. T, della superficie di mq 10, cat. C/2, rappresentano di fatto strutture rurali adibite a stalla, fienile e deposito, con le relative strutture, caratteristiche e condizioni di manutenzione rilevate anche fotograficamente (cfr. allegato fotografico)

In riferimento al corpo di fabbrica principale identificato dai sub 3 e 4 della ex particella 45, oggi part. 159 foglio 31, dagli accertamenti svolti e da quanto acquisito in copia, risulta che lo stesso, nell'agosto dell'anno 2007, è stato dotato dall'ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa del “**Certificato di Abitabilità**” con la destinazione della costruzione “Urbana” e la seguente consistenza (cfr. Certificato allegato):

- Piano Terra di: Turismo Rurale-Palmento-Deposito e Cantina;
- Piano Primo: Abitazione;
- Piano Secondo: Turismo Rurale.

L'immobile difatti negli anni è stato oggetto di autorizzazioni specifiche per le attività a suo tempo svolte.

Nell'ottobre 2005 il Comune di Linguaglossa ha certificato la:

*“Autorizzazione allo scarico dei reflui civili provenienti dal fabbricato (...) foglio 31, part. 45 sub 3 e 4”.*

Nel novembre 2005 il Comune di Linguaglossa ha certificato la Autorizzazione Sanitaria:

*“per l'attivazione di un laboratorio artigianale per la preparazione di primi, secondi piatti e contorni nonché per la loro somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche e non, da effettuarsi nell'apposita sala con n. 54*

*posti a sedere e n. 80 posti a sedere nello spazio esterno in alternativa ai posti interni da utilizzarsi stagionalmente nel locale sito in Linguaglossa c/da Chiusa del Signore” (...).”*

Nel dicembre 2007 il Comune di Linguaglossa ha certificato la Autorizzazione Sanitaria:

*“per l’attività ricettiva di turismo rurale (...) costituito da n. 3 camere e per max 7 posti letto”*

Nel gennaio 2008 è stato rilasciato il:

*“Nulla Osta di classifica dell’esercizio ricettivo di turismo rurale a tre stelle”* da parte della Azienda Provinciale Turismo di Catania (cfr. allegati).

Gli immobili, che nel tempo sono già stati oggetto di compravendita, risultano pertanto dal punto di vista urbanistico identificabili catastalmente e commercializzabili

\*\*\*\*\*

**PUNTI: M) -N) -O) -P) -Q) -R)**

L’immobile al momento del sopralluogo eseguito era occupato dalla Sig.ra P.P., anch’essa presente, utilizzatrice dei beni oggetto di stima, in forza del contratto di godimento oneroso del 29.07.2022, giusta autorizzazione del Giudice della Liquidazione e giusta registrazione presso l’Agenzia delle Entrate di Catania al n. 3251 serie 3 del 16.08.2022. Il canone mensile è di €1.100,00.

**PUNTI: R) -S) -T) – U) -V) -W) -X)**

#### **PARTE ESTIMATIVA**

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri

metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “*scala di valori*” ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori pubblicati su riviste specializzate del settore nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie.

Occorre prima di procedere alla determinazione di stima rimarcare un attimo il periodo storico che attraversa il mercato immobiliare locale e nazionale. L'esame dei più prestigiosi borsini immobiliari e le indagini svolte presso professionisti e tecnici del settore, ha rilevato un allungamento dei tempi di vendita (oggi in media 15-24 mesi) e le complicazioni nelle azioni di compravendita determinate da una eccessiva difficoltà di accesso al credito degli Istituti Bancari da parte di eventuali acquirenti, in questo periodo inoltre particolarmente preoccupati anche dalla eccessiva tassazione che è stata introdotta anche sugli immobili anche ad uso abitativo. Delle attuali difficoltà del mercato immobiliare nel corso delle indagini svolte si è tenuto conto,

soprattutto per quanto attiene l'azione di acquisizione dei prezzi medi praticati nelle azioni di compravendita per immobili simili.

## **LA STIMA**

**Piena proprietà del compendio immobiliare sito in agro del Comune di Linguaglossa (CT), Contrada Chiusa del Signore, catastalmente individuato al C.T. al foglio 31: particelle 80, 155 e 158; al foglio 34: particelle 323, 485 e 487; ed al C.F. al foglio 31: particella 159; al foglio 34: particelle 486 e 460. Costituito da un fondo rustico con fabbricati di pertinenza a servizio di esso destinati alla attività di “agriturismo”, adibiti a stalla ed alla lavorazione dei prodotti agricoli.**

In riferimento al compendio in oggetto, trattandosi di terreni aventi peculiarità differenti e di immobili aventi struttura, destinazione e condizioni diverse, si ritiene tecnicamente idoneo distinguere per la determinazione del più probabile valore di mercato, il relativo singolo valore di riferimento.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da ricerche su internet su siti specializzati nel settore immobiliare e da informazioni dedotte dalle agenzie immobiliari della zona e dagli operatori immobiliari locali, in quanto non è possibile rilevare una banca dati oggettiva inerente le presenti tipologie di immobili.

Da quanto appreso si determina quanto segue.

Il valore di riferimento rilevato per quanto attiene i corpi di fabbrica identificati dalle particelle 460 e 486 foglio 34, destinati a stalla e deposito, oscillano tra €mq 200,00 ed €mq 300,00. In riferimento alle scarse condizioni rilevate, lo scrivente ritiene opportuno identificare il valore più basso di €mq 200,00.

In riferimento ai valori invece da attribuirsi al fabbricato identificato catastalmente al foglio 31, particella 159, si determinano i seguenti diversi parametri economici determinati dalla diversità di struttura, utilizzo e condizioni dei vari corpi di fabbrica.

Il valore del corpo di fabbrica “A”, di dimensioni davvero limitate, destinato a stalla e

nelle pessime condizioni in cui versa, pari ad €mq 200,00.

Al corpo di fabbrica “B” adibito a “macelleria” e deposito, considerato lo stato rustico del prospetto esterno e le condizioni rilevate, che manifestavano urgenti interventi di manutenzione, si ritiene tecnicamente congruo attribuire, il valore di €mq 400,00.

Al corpo di fabbrica “C”, il corpo principale dell’azienda, che costituisce la zona ristorazione, gli alloggi per il pernottamento, le zone di degustazione (cantina e palmento), nelle condizioni in cui vertono, si attribuisce un valore unitario pari ad €mq 1.000,00.

Ai vari corpi di fabbrica “D – E” entrambi adibiti a stalla, si attribuisce il valore di €mq 200,00, come per le superiori strutture presenti sul foglio 31.

In merito ai terreni occorre fare alcune considerazioni preliminari.

Il fondo è composto da terreni su cui un tempo venivano praticate le coltivazioni di alcune colture, così come anche l’allevamento del bestiame, pratiche queste che erano certamente asseverate all’azienda agrituristica quale “*richiamo*” per laboratorio didattico e per la certificazione di turismo rurale, ma che di certo non garantivano sicurezza di reddito rispetto alla più proficua attività di ristorazione. Sono altresì presenti ampie superfici di terreno che sono interamente asservite ai corpi di fabbrica quale corte, strade, parcheggio, area di manovra, etc.. Al momento del sopralluogo effettuato, come sopra relazionato ed altresì rilevato fotograficamente, i terreni si presentavano in stato di totale e pregresso abbandono. Non è pertanto possibile attuare una differenziazione dei singoli valori in funzione delle colture effettivamente un tempo praticate. I terreni verranno pertanto complessivamente forfettariamente stimati anch’essi con un valore unitario uniforme, che esula dal mero valore identificato per la coltura un tempo praticata, in quanto oggi di fatto, soprattutto nelle condizioni in cui vertono, rappresentano tutti unicamente un valore aggiunto al contesto dell’intera azienda agrituristica, in quanto gli stessi non sono in grado di produrre certamente

reddito, ma garantiscono essenzialmente: la viabilità, il parcheggio, gli spazi di ristoro, la corte e la godibilità dell'attività "agrituristica" praticata nel corpo di fabbrica principale.

Sulla base delle superiori premesse e dalle informazioni assunte da agenzie immobiliari e sensali di zona è possibile attribuire ai terreni sopra citati un valore unitario di riferimento che tenga conto sia delle zone un tempo adibite alle coltivazioni che delle porzioni non utilizzabili ai fini agricoli (strade, parcheggio, corte dei fabbricati, etc.). Il valore rilevato, considerati anche i numerosi vincoli urbanistici, è pari ad €Ha 50.000,00, coerente con le azioni di compravendita e con i terreni nelle medesime condizioni posti in vendita nell'areale di riferimento.

Sulla scorta di tutto quanto sopra redatto, descritto ed accertato, si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare appreso alla presente procedura esecutiva può così determinarsi:

**Immobili destinati a stalla:**

Corpi di fabbrica identificati dalle particelle 460 e 486 foglio 34

$$\text{mq } 350 \times \text{€mq } 200,00 = \text{€}70.000,00$$

Corpi di fabbrica identificati dalla particella 159 foglio 31 (A-D-E)

$$\text{mq } 186 \times \text{€mq } 200,00 = \text{€}37.200,00$$

**Immobile destinato a magazzino:**

Corpo di fabbrica identificato dalla particella 159 foglio 31 (B)

$$\text{mq } 198 \times \text{€mq } 400,00 = \text{€}79.200,00$$

**Immobile destinato ad attività di ristorazione e di turismo rurale:**

Corpo di fabbrica identificato dalla particella 159 foglio 31 (C)

$$\text{mq } 960 \times \text{€mq } 1.000,00 = \text{€}960.000,00$$

**Terreni:**

Identificati dalle superfici delle particelle 155, 158 ed 80 foglio 31, e particelle 485,

486 e 323 del foglio 34

Ha 05.40.90 x €Ha 50.000,00 = €270.450,00

Per complessivi €1.415.000,00 (€1.416.850,00) in cifra tonda.

Il superiore valore di €1.415.000,00, in ossequio a quanto disposto al **punto t)** del mandato avuto assegnato:

*“(...) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto (...)”*,

viene, come richiesto in mandato dallo scrivente CTU ridotto del 15 % del valore stimato (€1.415.000,00 - €212.250,00).

Si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, così identificato:

**“Piena proprietà del compendio immobiliare sito in agro del Comune di Linguaglossa (CT), Contrada Chiusa del Signore, catastalmente individuato al C.T. al foglio 31, particelle 80, 155 e 158; al foglio 34, particelle 323, 485 e 487; ed al C.F. al foglio 31, particella 159; al foglio 34, particelle 486 e 460. Costituito da un fondo rustico con fabbricati di pertinenza a servizio di esso destinati alla attività di “agriturismo”, adibiti a stalla ed alla lavorazione dei prodotti agricoli”, si determina in complessivi €1.200.000,00 in cifra tonda.**

\*\*\*\*\*

Ritenendo concluso l’incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I., rassegno la presente relazione, ringrazio per la fiducia avuta concessa e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania 29.09.2023

Il C.T.U.