

DOTT. AGR. ANTONINO CARUSO  
Via dei Zingali, 54 - 95036 RANDAZZO  
Tel./Fax 095 7991081 - 333 8617475

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

N° 97/08 Reg. Gen. Esec. Imm. - Sezione Esecuzione - G. E.: Dott.ssa MARLETTA

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1 - PREMESSA

Con il provvedimento del 07/04/2008, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marletta assegnava al sottoscritto Dott. Agr. Antonino Caruso, iscritto all'Albo degli Agronomi della Provincia di Catania al n. 647 nonché a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania al n. 298/Agronomi, l'incarico di:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da 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 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;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 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) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

*h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia a, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;*

*i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;*

*j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici, etc.);*

*k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

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

*m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in forma digitale secondo le alleggate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

*n) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo, in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione e in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/1949 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

*p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), 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.*

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di 90 giorni dal giuramento, avvenuto il giorno 13/10/2008, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

## **2 - LE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali iniziano il giorno 28/11/2008 alle ore 9,00 in Spanò, isola

amministrativa di Randazzo, C/da "Balzi o Grottafumata", previo avviso alle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. del 18/11/2008, alla presenza di uno degli esecutati. prendendo appunti su fogli separati e scattando delle fotografie.

Nei giorni 05/12/2008 e 19/01/2009, come concordato e previo avviso alle parti a mezzo fax, il CTU ritorna sui luoghi, e sempre alla presenza dello stesso esecutato, continua le operazioni peritali prendendo appunti su fogli separati e scattando delle fotografie.

### **3 – RISPOSTA AI QUESITI**

#### **a) Identificazione, ubicazione, dati catastali e confini del bene pignorato**

I beni pignorati sono costituiti da più corpi in due comuni differenti, e precisamente un corpo è sito nel Comune di Randazzo, isola amministrativa di Spanò, provincia di Catania, contrada "Balzi" o "Grottafumata", e altri due corpi nel Comune di Centuripe, provincia di Enna, rispettivamente in contrada "Sciarone" e contrada "Carcaci".

Il primo corpo è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Randazzo, isola amministrativa di Spanò, provincia di Catania, contrada "Balzi" o "Grottafumata" e "Fiorenza", dell'estensione di circa ha 50.15.50, ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati urbani a destinazione agricola che su di esso insistono, confinante nell'insieme con le ditte [REDACTED] e [REDACTED] ed altri, e con strada comunale.

Al primo corpo si accede dalla strada comunale Firenze-Balzi, deviando a sinistra, dove, costeggiando il torrente "Scala", inizia il fondo.

Nel C.T. del Comune di Randazzo risulta iscritto ad uno degli esecutati, proprietario 1000/1000, al foglio 102, particelle: - 4, Uliveto, superficie ha 0.15.00, R.D. € 11,23, R.A. € 3,10 e Seminativo, cl 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.05.10, R.D. € 1,45, R.A. € 0,42; - 5, Fabbricato rurale, superficie ha 0.22.47, senza reddito; - 9, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie

ha 10.27.10, R.D. € 265,23, R.A. € 84,87; - 16, Pascolo, cl.2^, superficie ha 2.00.00, R.D. € 51,65, R.A. € 16,53; - 17, uliveto, superficie ha 1.48.00, R.D. € 110,83, R.A. € 30,57 e Seminativo, cl. 2^, superficie ha 0.12.00, R.D. € 3,41, R.A. € 0,99; - 27, Agrumeto, superficie ha 0.28.00, R.D. € 140,27, R.A. € 33,98 e Seminativo arborato, cl.1^, superficie ha 0.02.23, R.D. € 1,04, R.A. 0,28; - 48, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.40.00, R.D. € 10,33, R.A. € 3,31 e Seminativo, cl. 3^, superficie ha 0.08.86, R.D. € 0,92, R.A. € 0,59; - 68, Seminativo erborato, cl. 2^, superficie ha 0.27.00, R.D. € 8,37, R.A. € 3,49; - 77, pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.20.00, R.D. € 5,16, R.A. € 1,65 e Agrumeto, superficie ha 0.13.86, R.D. € 69,43, R.A. € 16,82; - 78, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.52.53, R.D. € 233,31, R.A. € 63,75; - 79, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.42.84, R.D. € 190,28, R.A. € 51,99;

- 81, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.25.60, R.D. € 6,61, R.A. € 2,12; - 82, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.40.72, R.D. € 10,52, R.A. € 3,36; - 83, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.41.95, R.D. € 10,83, R.A. € 3,47; - 84, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.66.80, R.D. € 17,25, R.A. € 5,52; - 85, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.46.21, R.D. € 11,93, R.A. € 3,82; - 86, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.65.90, R.D. € 17,02, R.A. € 5,45; - 87, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.44.00, R.D. € 11,36, R.A. € 3,64; - 88, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.45.70, R.D. € 11,80, R.A. € 3,78; - 89, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.43.10, R.D. € 11,33, R.A. € 3,56; - 90, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.44.57, R.D. € 11,51, R.A. € 3,68; - 91, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.51.68, R.D. € 13,35, R.A. € 4,27; - 92, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.25.44, R.D. € 6,57, R.A. € 2,10; - 93, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.24.94, R.D. € 6,44, R.A. € 2,06; - 94, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.25.28, R.D. € 6,53, R.A. € 2,09; - 95, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.40.32, R.D. € 10,41, R.A. € 3,33; - 96, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.39.82, R.D. € 10,28, R.A. € 3,29; - 97, Pascolo, cl. 2^, superficie ha 0.42.56, R.D. € 10,99, R.A. €

3,52; - **98**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.43.88, R.D. € 11,33, R.A. € 3,63; - **99**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.40.91, R.D. € 10,56, R.A. € 3,38; - **100**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.43.68, R.D. € 11,28, R.A. € 3,61; - **101**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.43.68, R.D. € 11,28, R.A. € 3,61; - **102**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.43.68, R.D. € 11,28, R.A. € 3,61; - **103**, Seminativo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.26.85, R.D. € 7,63, R.A. € 2,22; - **104**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.14.10, R.D. € 3,64, R.A. € 1,17; - **111**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 1.80.80, R.D. € 46,69, R.A. € 14,94; - **112**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.27.00, R.D. € 6,97, R.A. € 2,23 e Seminativo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.05.45, R.D. € 0,56, R.A. € 0,37; - **129**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.38.34, R.D. € 170,29, R.A. € 46,53; - **136**, superficie ha 0.36.60, senza redditi; - **137**, Seminativo, cl. 3<sup>a</sup>, superficie ha 0.31.70, R.D. € 3,27, R.A. € 2,13; - **138**, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 5.89.00, R.D. € 152,10, R.A. € 48,67; - **139**, Seminativo, cl. 3<sup>a</sup>, superficie ha 0.17.00, R.D. € 1,76, R.A. € 1,14 e Agrumeto, superficie ha 0.01.40, R.D. € 7,01, R.A. € 1,70; - **140**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.12.48, R.D. € 55,43, R.A. € 15,15; - **144**, uliveto, cl. U, superficie ha 0.29.32, R.D. € 21,96, R.A. € 6,06; - **145**, Seminativo, cl. 3<sup>a</sup>, superficie ha 0.18.26, R.D. € 1,89, R.A. € 1,23 e Uliveto, superficie ha 0.23.61, R.D. € 15,15, R.A. € 4,18; - **146**, Seminativo cl.3<sup>a</sup>, superficie ha 0.17.15, R.D. € 1,77, R.A. € 1,15 e Uliveto, superficie ha 0.20.23, R.D. € 15,15, R.A. € 4,18; - **167**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 1.26.35, R.D. € 561,19, R.A. € 153,35; - **168**, Uliveto, cl. U<sup>a</sup>, superficie ha 0.11.00, R.D. € 8,24, R.A. € 2,27; - **169**, Uliveto, cl. U<sup>a</sup>, superficie ha 1.18.00, R.D. € 88,37, R.A. € 24,38; - **171**, Uliveto, cl. U<sup>a</sup>, superficie ha 0.09.60, R.D. € 7,19, R.A. € 1,98; - **174**, Uliveto, cl. U<sup>a</sup>, superficie ha 0.09.60, R.D. € 7,18, R.A. € 1,98; - **177**, Uliveto, cl. U<sup>a</sup>, superficie ha 0.09.60, R.D. € 7,19, R.A. € 1,98; - **180**, Uliveto, cl. U<sup>a</sup>, superficie ha 0.08.60, R.D. € 6,44, R.A. € 1,78; - **183**, Uliveto, cl. U<sup>a</sup>, superficie ha 0.08.60, R.D. € 6,44, R.A. € 1,78; - **187**, Uliveto, superficie ha 0.09.00, R.D. € 6,74,

R.A. € 1,86, e Seminativo erborato, cl. 1<sup>^</sup>, superficie ha 0.01.60, R.D. € 0,74, R.A. € 0,21; - **195**, Seminativo arborato, cl. 1<sup>^</sup>, superficie ha 0.07.90, R.D. € 3,67, R.A. € 1,02 e Uliveto, superficie ha 0.08.90, R.D. € 6,66, R.A. € 1,84; - **202**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.41.03, R.D. € 182,24, R.A. € 49,80; - **204**, Uliveto, superficie ha 2.00.00, R.D. € 149,77, R.A. € 41,32 e Seminativo erborato, cl. 1<sup>^</sup>, superficie ha 0.23.60, R.D. € 10,97 , R.A. € 3,05 ; - **206**, Agrumeto, superficie ha 0.06.00, R.D. € 30,06, R.A. € 7,28 e Seminativo, cl. 2<sup>^</sup>, superficie ha 0.01.80, R.D. € 0,51, R.A. € 0,15; - **218**, Seminativo, cl. 3<sup>^</sup>, superficie ha 0.13.44, R.D. € 1,39, R.A. € 0,90 e Uliveto, superficie ha 0.03.72, R.D. € 2,79, R.A. € 0,77; - **219**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.44.62, R.D. € 198,18, R.A. € 54,15; - **220**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.16.20, R.D. € 71,95, R.A. € 19,66; - **221**, Seminativo arborato, cl. 3<sup>^</sup>, superficie ha 0.15.58, R.D. € 1,61, R.A. € 1,05; Uliveto, superficie ha 0.14.55, R.D. € 10,90, R.A. € 3,01 e Agrumeto, superficie ha 0.03.24, R.D. € 16,23, R.A. € 3,93; - **232**, uliveto, superficie ha 0.02.00, R.D. € 1,50, R.A. € 0,41 e Seminativo arborato, cl. 1<sup>^</sup>, superficie ha 0.05.75, R.D. € 2,67, R.A. € 0,74; - **233**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.00.47, R.D. € 2,09, R.A. € 0,57; - **234**, Agrumeto, cl. U, superficie ha 0.01.00, R.D. € 4,44, R.A. € 1,21; - **236**, Seminativo, cl. 2<sup>^</sup>, superficie ha 0.34.00, R.D. € 9,66, R.A. € 2,81; - **238**, Uliveto, superficie ha 0.12.80, R.D. € 9,59, R.A. € 2,64 e Seminativo, cl. 2<sup>^</sup>, superficie ha 0.20.00, R.D. € 5,68, R.A. € 1,65; -**239**, Seminativo, cl. 2<sup>^</sup>, superficie ha 0.09.26, R.D. € 2,63, R.A. € 0,77 e Uliveto, superficie ha 0.61.29, R.D. € 45,90 , R.A. € 12,66 ; -**241**, Pascolo, cl. 2<sup>^</sup>, superficie ha 1.15.20, R.D. € 29,75, R.A. € 9,52; - **298**, Uliveto, superficie ha 0.60.00, R.D. € 44,93, R.A. € 12,39 e Seminativo arborato, cl. 1<sup>^</sup>, superficie ha 0.07.31, R.D. € 3,40, R.A. € 0,94; - **301**, Uliveto, superficie ha 1.50.69, R.D. € 112,85, R.A. € 31,13 e Seminativo arborato, cl. 2<sup>^</sup>, superficie ha 0.49.00, R.D. € 13,92, R.A. € 4,05; **299**, Ente urbano, superficie ha 0.00.05, senza redditi; **300**, Ente

urbano, superficie ha 0.88.20, senza redditi e **302**, Ente urbano, superficie ha 0.01.25, senza redditi.

ed al N.C.E.U. del Comune di Randazzo, in ditta a uno degli esecutati, proprietario 1000/1000, stesso foglio 102, particelle:

- **299**, Contrada "Fiorenza" s.n., P.T., Categ. D/10 – R.C. € 8,00; - **300**, Contrada "Fiorenza" s.n., P.T., Categ. D/10 - R.C. € 1.480,00; - **302**, Contrada "Fiorenza" s.n., P.T., Categ. D/10 – R.C. € 180,00.

Trattasi di terreno collinare, in parte in asciutto ed in parte in irriguo, destinato ad attività agricola con indirizzo produttivo zootecnico-olivicolo-agrumicolo-foraggero-pascolativo. Dell'azienda, oltre alle colture praticate e agli impianti specifici, fanno parte anche dei fabbricati (centro aziendale) realizzati in blocchi di arenaria destinati ad abitazione, magazzini e ricovero uomini ed attrezzi. Sul terreno, inoltre, insistono diversi modesti fabbricati, sempre in blocchi di arenaria, destinati a magazzini e ricovero animali.

Nel terreno insistono altri fabbricati non indicati nell'estratto di mappa catastale, che non sono censiti in catasto e allo stato attuale sono in pessime condizioni d'uso o in corso di costruzione. Le particelle 232, 233, 234, 236, 238 in parte e 47 in parte, anche se di proprietà di uno degli esecutati, sono destinate a strada. Allo stesso tratto di strada appartengono anche le particelle 235, e quella indicata con x, che di fatto non esistono al meccanografico e non sono elencate nella richiesta di procedura.

Il secondo corpo è costituito da due appezzamenti di terreno siti nel Comune di Centuripe (EN), della superficie totale di ha 1.40.00, confinante nell'insieme a nord con la SS 575, a sud e ovest con un canale di scolo, e ad est con le ditte [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]. Nel C.T. del Comune di Centuripe risulta iscritto in ditta ad uno degli esecutati, proprietà 1/1, foglio 7, particelle:



- 76, Agrumeto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.23.30, R.D. € 89,05, R.A. € 24,67; - 251, Agrumeto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.51.60, R.D. € 197,20, R.A. € 54,63; - 284, Agrumeto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.25.10, R.D. € 95,93, R.A. € 26,57; - 587, Seminativo irriguo, cl. 1<sup>a</sup>, superficie ha 0.07.20, R.D. € 13,94, R.A. € 5,58; - 588, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.13.60, R.D. € 1,05, R.A. € 0,49; - 590, Agrumeto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.02.20, R.D. € 8,98, R.A. € 2,33 e Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 0.17.00, R.D. € 1,32, R.A. € 0,61.

Il terreno pianeggiante destinato a coltivazione di foraggio, con alcune piante di ulivo di età e dimensioni diverse, su cui insistono dei fabbricati fatiscenti in pessime condizioni d'uso, non indicato in mappa e non censito in Catasto.

Il terzo corpo è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Centuripe (EN), della superficie di ha 2.60.11, confinante nell'insieme a sud-est con il Canale Manganello, ad est con strada comunale, Carcaci-Ponte del Saracone, a nord e ovest con eredi [REDACTED] e altri. Nel C.T. del Comune di Centuripe risulta iscritto in ditta a due degli esecutati, proprietà ½ cadauno, foglio 2, particelle:

- 24, Fabbricato rurale, superficie ha 0.00.32, senza redditi; - 291, Pascolo, cl. 2<sup>a</sup>, superficie ha 1.51.50, R.D. € 11,74, R.A. € 5,48; - 475, Seminativo arborato, cl. 4<sup>a</sup>, superficie ha 0.09.80, R.D. € 3,29, R.A. € 0,91; - 476, Seminativo arborato, cl. 4<sup>a</sup>, superficie ha 0.07.69, R.D. € 2,58, R.A. € 0,71; - 612, Seminativo arborato, cl. 4<sup>a</sup>, superficie ha 0.90.80, R.D. € 30,48, R.A. € 8,44.

E' un terreno collinare declive, in parte terrazzato, utilizzato a pascolo su cui insistono diverse piante di ulivo di età e dimensioni diverse, mentre il fabbricato si presenta fatiscente e con il tetto interamente crollato.

#### **b) Proprietari del bene**

Così come indicato nella relazione di visura ipocatastale, i terreni oggetto del presente

provvedimento, alla data di trascrizione del pignoramento risultavano essere: Il terreno in Randazzo, Isola Amministrativa di Spanò, C/da "Balzi o Grottafumata" dalla superficie di ha 49.26.00, su cui oggi insistono diversi fabbricati, di proprietà di uno degli esecutati per 1000/1000 ed in piena proprietà;

Il terreno, in Centuripe, C/da "Carcaci", dalla superficie di ha 1.40.00, di proprietà di uno degli esecutati per 1000/1000 ed in piena proprietà;

Il terreno, in Centuripe, C/da "Sciarone", dalla superficie di ha 2.60.11, catastalmente di proprietà di due degli esecutati per ½ cadauno, ma, in quanto coniugati in regime di comunione legale dei beni, in piena proprietà ¼ cadauno, con le rispettive mogli, anch'esse esecutate;

**c) Provenienza del bene**

L'immobile sito in Randazzo, isola amministrativa di Spanò, è pervenuto agli esecutati in seguito a compravendita, giusto atto di vendita a rogito Notaio Michele Guzzardi di Adrano del 13/04/2001, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 19/04/2001 ai nn. 14327/10745 "da potere di [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] [redacted] nata ad [redacted] il [redacted]; [redacted], nato ad [redacted] il [redacted]; [redacted], nata ad [redacted] il [redacted] [redacted], nato ad [redacted] il [redacted]; [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; [redacted], nata a [redacted] il [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted]; [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] [redacted] nato ad [redacted] il [redacted]; [redacted], nata ad

██████████ il ██████████ ██████████, nato ad ██████████ il ██████████  
██████████, nato ad ██████████ il ██████████ ██████████, nata ad ██████████ il  
██████████; ██████████ nato a ██████████ il ██████████; ██████████  
nato ad ██████████ il ██████████, ██████████ nata ad ██████████ il ██████████  
██████████, ██████████ nata a ██████████ il ██████████; ██████████  
nata a ██████████ il ██████████ ██████████ nato in ██████████ il ██████████  
██████████, nata a ██████████ il ██████████; ██████████, nato  
ad ██████████ il ██████████ ██████████ nata in ██████████ il ██████████  
██████████, nata a ██████████ il ██████████; ██████████ nata a ██████████ il  
██████████; ██████████, nato ad ██████████ il ██████████, cui tale  
immobile pervenne come descritto nella relazione di visura ipocatastale.

L'immobile sito nel Comune di Centuripe, C/da "Carcaci", di proprietà di uno solo degli  
esecutati, cui è pervenuto con atto a rogito Notaio Michele Guzzardi di Adrano del 13  
aprile 2001, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 18 aprile 2001 ai nn.  
3128/2843, "da potere di ██████████, nata ad ██████████ il ██████████ cui detto  
immobile pervenne con atto a rogito Notaio Vincenzo Giardina di Adrano del 23 aprile  
1956, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 22 maggio 1956 ai nn.  
13015/11355".

Quanto all'immobile sito nel Comune di Centuripe, C/da " Sciarone", di proprietà di tutti  
gli esecutati cui è pervenuto:

- con atto a rogito Notaio Arturo Pitella di Catania del 23 gennaio 1992, trascritto  
presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 15 febbraio 1992 ai nn. 1708/1555, "da  
potere di ██████████ nata ad ██████████ il ██████████; ██████████, nato ad  
██████████ il ██████████; ██████████, nato ad ██████████ il ██████████, cui  
detto immobile pervenne:

- a ██████████ per metà indivisa con atto a rogito Notaio Vincenzo Giardina del 12 luglio 1954, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 12 agosto 1954 ai nn. 19299/17264;

- a ██████████ ██████████ e ██████████ per la restante metà indivisa, in virtù della successione a ██████████ fu ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ successione apertasi in ██████████ il 1° novembre 1972 (Denunzia n. 38 – Volume n. 177), cui tale metà indivisa pervenne con il succitato atto a rogito Notaio Vincenzo Giardina del 12 luglio 1954".

**d) Coerenza della documentazione prodotta**

La documentazione prodotta dal rappresentante legale del Creditore ed allegata alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto "relazione ex art. 567 C.p.c." redatta dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, individua i beni in oggetto, ed a parte la particella 302 dei terreni, foglio 102, Comune di Randazzo, è sufficiente al loro completo accertamento.

**e) Accertamenti catastali**

Da quanto accertato dal sottoscritto CTU il terreno sito nel Comune di Randazzo, Spanò, C/da "Balze" o "Grottafumata" corrisponde, in linea generale, per sagoma, posizione e superficie a quanto indicato negli atti catastali (visura catastale ed estratto di mappa), ma data la vastità dello stesso e l'intensa parcellazione esistente lungo la parte centrale del fondo, in prossimità della strada, e del torrente "Scala", una eventuale difformità potrebbe essere ricavata solo effettuando un rilievo puntuale dei luoghi. Le particelle 142, 203 e 237, elencate nella nota di trascrizione, sono state soppresse a seguito dell'accatastamento dei fabbricati, originando rispettivamente: la prima, le particelle 298, 299 e 300, la seconda è stata unita alla particella 300, mentre la terza ha originato la particella 301. Il centro aziendale, costituito da più corpi di

fabbrica, risulta regolarmente accatastato nella Categoria D/10, e dei fabbricati sono state acquisite le relative planimetrie, che saranno allegate alla presente relazione. Altri fabbricati non censiti sono stati individuati e fotografati dal sottoscritto CTU. Non si esclude, data la vastità del fondo, che sul terreno vi siano ancora altri fabbricati non censiti e non presenti in mappa. Dal sopralluogo effettuato si è accertata una diversa distribuzione dei vani interni in una parte del primo fabbricato, ad uso abitativo, della particella 300.

Per il fabbricato in corso di costruzione realizzato sulla particella 16, non accatastato, il sottoscritto CTU non ha eseguito la variazione catastale, trattandosi di immobile che necessita prima di una regolarizzazione presso il Comune di Randazzo. Quanto al terreno sito nel Comune di Centuripe, C/da "Carcaci", esso non corrispondeva, in linea generale, per sagoma, posizione e superficie, a quanto indicato negli atti catastali (visura catastale ed estratto di mappa), in quanto la particella 251, anche se meccanizzata e intestata ad uno degli esecutati, non risultava presente nell'estratto di mappa acquisito, ma da accurate ricerche presso l'Agenzia del territorio di Enna e da specifiche richieste è stato possibile riscontrare l'errore e procedere alla sua correzione, pertanto si è potuta ottenere la corrispondenza. Mentre nessun fabbricato presente risulta individuato nell'estratto di mappa e censito al Catasto. Infine, quanto al terreno sito nel Comune di Centuripe, C/da "Sciarone", esso corrisponde in linea generale per sagoma, posizione e superficie a quanto indicato negli atti catastali (visura catastale ed estratto di mappa).

#### **1) Accertamenti ipotecari**

Dall'esame dei documenti ipotecari prodotti dai rappresentanti legali dei Creditori ed allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto risultano da cancellare con il decreto di trasferimento le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Per l'immobile sito in Randazzo, isola amministrativa di Spanò, C/da "Grottafumata"

- ipoteca di £ 1.500.000.000= (di cui £ 750.000.000= in sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 19 aprile 2001 ai nn. 14328/1773 a favore dell' "Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A.", con sede in Firenze;
- pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 7 febbraio 2008 ai nn. 7046/4710 a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A", con sede in Firenze.

Per l'immobile sito in Centuripe, C/da " Carcaci"

- ipoteca di £ 1.500.000.000= (di cui £ 750.000.000= in sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 18 aprile 2001 ai nn. 3129/145 a favore dell' "Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A.", con sede in Firenze;
- pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 1° agosto 2008 ai nn. 8067/6439 a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A", con sede in Firenze.

Per l'immobile sito in Centuripe, C/da "Sciarone"

- ipoteca di Euro 52.056,74= (di cui Euro 26.028,37= per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 22 dicembre 2004 ai nn. 13170/2533 a favore della "MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. – Serv. Risc. Trib.", Sede di Messina;
- ipoteca di Euro 4.513,76= ( di cui Euro 2.256,88= per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 7 giugno 2006 ai nn. 7133/1584 a favore della "MONTEPASCHI SE.RI.T. S.p.A. – Serv. Risc. Trib.", Sede di Messina;
- ipoteca di Euro 5.738,58= (di cui Euro 2.869,29= in sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 14 marzo 2007 ai nn. 3119/368 a favore della "SERIT SICILIA S.p.A. – AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA

DI MESSINA", con sede in Messina;

- pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Enna il 1° agosto 2008 ai nn. 8067/6439 a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A", con sede in Firenze.

**g) Destinazione urbanistica**

Il sottoscritto ha richiesto agli Uffici dei Comuni di Randazzo e di Centuripe i certificati di destinazione urbanistica per le particelle pignorate, che di seguito si riportano:

Per i terreni siti nel Comune di Randazzo, foglio 102, particelle. 4-5-916-17-27-48-68-77-78-79-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-111-112-129-136-137-138-139-140-144-145-146-167-168-169-171-174-177-180-183-187-195-202-204-206-218-219-220-221-223-233-234-236-238-239-241-298-299-300-301-302, la destinazione urbanistica è VERDE AGRICOLO, ed esse sono sottoposte al vincolo idrogeologico;

Per i terreni siti nel Comune di Centuripe, foglio 2, particelle 24-291-475-476-612 e foglio 7, particelle 76-251-284-587-588-590, nel piano Regolatore Generale risultano destinati a Zona E. Le particelle sopra dette sono sottoposte a vincolo paesaggistico e idrogeologico.

**h) Accertamento di conformità urbanistica**

Da quanto accertato dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Randazzo, per i fabbricati insistenti sul terreno sito nell'isola amministrativa di Spanò, non risultano presentati al Comune di Randazzo i relativi progetti e regolari richieste di concessione edilizia, e gli stessi possono essere sanati ai sensi dell'art. 13, della legge 47/85, presentando tutta la documentazione di rito ed il versamento degli oneri da pagare a titolo di oblazione, mentre per i fabbricati siti nel Comune di Centuripe, non è stato necessario effettuare accertamenti in quanto si trattava di immobili

realizzati in muratura, fatiscenti e di vecchia costruzione.

**i) Occupazione del terreno e del fabbricato**

I beni pignorati al momento del sopralluogo così risultavano: l'appezzamento sito nel Comune di Randazzo, il terreno era nella piena disponibilità degli esecutati così come i vari fabbricati. I fabbricati principali, specificatamente nella parte abitativa, erano occupati direttamente dalla famiglia degli esecutati, mentre gli altri fabbricati destinati a deposito, magazzino, ricovero uomini ed animali erano occupati da attrezzatura, mezzi meccanici e animali di proprietà degli stessi esecutati.

Quanto agli appezzamenti siti nel Comune di Centuripe, i terreni e i fabbricati (fatiscenti) al servizio del fondo, risultavano liberi e sgombri, non locati e in piena disponibilità.

**j) Elementi utili per le operazioni di vendita**

Gli immobili sono costituiti da più corpi, ubicati in due comuni differenti, e precisamente un corpo è sito nel Comune di Randazzo, isola amministrativa di Spanò, provincia di Catania, contrada "Balzi" o "Grottafumata", e altri due corpi nel Comune di Centuripe, provincia di Enna, rispettivamente in contrada "Sciarone" e contrada "Carcaci".

Il primo corpo è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Randazzo, isola amministrativa di Spanò, provincia di Catania, contrada "Balzi" o "Grottafumata" e "Fiorenza", dall'estensione di circa ha 50.15.50, ivi compresa la superficie occupata dai fabbricati urbani con corte e terreno a destinazione agricola che su di esso insistono, ed è costituito dalle particelle: 4, 5, 9, 16, 17, 27, 48, 68, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 111, 112, 129, 136, 137, 138, 139, 140, 144, 145, 146, 167, 168, 169, 171, 174, 177, 180, 183, 187, 195, 202, 204, 206, 218, 219, 220, 221, 232, 233, 234, 236, 238, 239, 241, 298, 301, del foglio 102, e ancora, al N.C.E.U. del Comune di Randazzo, stesso



foglio 102, le particelle: 299, 300 e 302.

Al primo corpo si accede dalla strada comunale Firenze-Balzi, dove il fondo inizia dopo l'accostamento al torrente "Scala".

Il terreno, in parte in asciutto ed in parte in irriguo, è destinato ad attività agricola con indirizzo produttivo zootecnico-olivicolo-agrumicolo-foraggero-pascolativo.

Dell'azienda, oltre agli impianti specifici, fanno parte anche dei fabbricati (centro aziendale) realizzati in blocchi di arenaria, e destinati ad abitazione, magazzini e ricovero uomini ed attrezzi. Sul terreno, inoltre, insistono altri modesti fabbricati, sempre in blocchi di arenaria, destinati a magazzini e ricovero animali.

Nel terreno insistono però altri fabbricati, non indicati nell'estratto di mappa catastale, e non censiti in catasto, che allo stato sono in pessime condizioni d'uso o in corso di costruzione. Le particelle 232, 233, 234, 235, 236, 238 in parte, e 47 in parte, anche se di proprietà di uno degli esecutati, sono destinate a strada interpodereale.

Il terreno, in parte declive e in parte pianeggiante, si estende ai piedi di due monti, attraversati dal torrente "Scala", e per la maggior parte, è coltivato a seminativo per la produzione di foraggi e pascolo. Solo la parte centrale è coltivata ad oliveto, di età variabile da 15 a 20 anni, varietà "Catanese" e "Nocellara Etnea" in irriguo, con impianto di irrigazione a spruzzo sottochioma, e ad agrumeto, con piante in ottimo stato vegetativo, cui vengono apportate le normali tecniche colturali.

Sulla particella 204 è stato realizzato un laghetto artificiale dalle seguenti dimensioni: lunghezza m 63,00, larghezze m 36,00 e m 22,00, per una profondità media di m 3,50, interamente recintato con paletti in ferro, rete e filo spinato, la cui acqua viene utilizzata per l'irrigazione dell'oliveto.

In prossimità della strada interpodereale, al confine con le particelle 206 e 239, si trova una presa d'acqua che, attraverso una pompa di rilancio, rifornisce il laghetto.

Sulla particella 17 è stata realizzata una vasca in cemento per la raccolta dell'acqua, da utilizzare per l'irrigazione dei sottostanti agrumeto e oliveto.

In prossimità della strada interpodereale si trova il centro aziendale, costituito da più corpi di fabbrica, di epoca di costruzione diversa, regolarmente accatastati, utilizzati dagli stessi esecutivi come residenza abituale, per espletare le normali funzioni di coltivazione del fondo e il governo degli animali. I fabbricati, ad una elevazione fuori terra, hanno struttura portante in muratura, con blocchi di arenaria; copertura a tetto ad una o più falde, in alcuni fabbricati con lastre di eternit; privi di rifinitura esterna, tranne nel primo fabbricato abitativo ristrutturato recentemente. I fabbricati sono localizzati in due blocchi. Al primo blocco appartengono fabbricati ad uso abitativo e di servizio, così distinti: 1- fabbricato ad uso abitativo di mq 183,08, suddiviso nei seguenti ambienti: soggiorno-cucina (47,16 mq); corridoio (5,20 mq); vano letto(11,60 mq); bagno (11,07 mq); vano letto (11,40 mq); vano (16,35 mq); vano (12,07 mq) ed ancora un vano non ristrutturato (47,00 mq). Gli ambienti, recentemente ristrutturati, hanno altezza di 2,75, pavimenti in cotto, nell'ultimo vano, non ristrutturato di altezza m 3,00, in scaglia di marmo, le pareti esterne sono intonacate; le rifiniture interne sono di qualità media; gli infissi esterni sono in profilato di alluminio; il bagno ha pavimento in ceramica, pareti piastrellate ed è in buone condizioni. Quasi tutti i vani sono ben illuminati. L'impianto elettrico è incassato, ma non è a norma della Legge n. 46/90; l'impianto idrico è in buone condizioni; l'impianto fognario è collegato ad una fossa perdente. Nella parte posteriore del fabbricato insiste una tettoia di mq 27,20, destinata a ricovero mezzi e un fomo;

2 – Il fabbricato ad uso abitativo di mq 103,20, ed altezza media di m 3,00 è suddiviso nei seguenti ambienti: soggiorno-cucina (22,05 mq); vano letto (11,52 mq); vano letto (10,00 mq); corridoio (10,50 mq); locale di sgombero (6,20 mq) e vano cantina-

dispensa (13,50 mq); la facciata esterna è incompleta (manca l'intonaco); le rifiniture interne (pavimentazione, rivestimento pareti, infissi interni ed esterni, servizi igienici, ecc.) sono di qualità bassa. Nella parte posteriore del fabbricato si trova collocata una vasca di raccolta acqua.

3 – Il fabbricato a magazzino e deposito, accatastato come stalla, di mq 96,00, di altezza media m 2,70, suddiviso in due ambienti di circa 38,50 cadauno: la facciata esterna è incompleta (manca l'intonaco); le rifiniture interne (pavimentazione, rivestimento pareti, infissi interni ed esterni, servizi igienici, ecc.) sono di qualità bassa. I tre fabbricati sono collegati tra loro da una corte.

Il secondo blocco è costituito da fabbricati adiacenti con struttura portante in blocchi di arenaria, destinati a magazzino, deposito e ricovero uomini ed attrezzi, così distinti: 1- ricovero uomini ed attrezzi di mq 74,40, ed altezza di m 2,70, suddiviso in in due vani con letti, una cucina e dei piccoli vani a deposito; tetto in lastre di eternit, con facciata esterna priva di intonaco con diverse crepe, rifiniture interne in intonaco rustico; pavimentazione in battuto di cemento lisciato, infissi interni ed esterni in legno; servizio igienico di qualità bassa, posto in un vano esterno; 2 - deposito di mq 11,20, altezza media m 2,00, senza rifiniture esterne ed interne; 3 - tettoia, chiusa da tre lati, di mq 63,75, suddivisa da un muro divisorio in due ambienti, utilizzati come locali di deposito.

Nel fondo insistono altri fabbricati, e precisamente, sulla particella 299, regolarmente accatastato, insiste un casotto per pompa di sollevamento di mq 5,00, mentre il fabbricato particella 302, anch'esso regolarmente accatastato, è una stalla di mq 108, in pessime condizioni d'uso, con tetto in parte inesistente e senza alcuna rifinitura.

Il fabbricato rurale con corte, particella 5, è un rudere dove sono ancora visibili parte dei muri perimetrali. Un fabbricato, con retrostante tettoia, insiste anche sulla particella

16, in corso di costruzione, privo di infissi e di rifiniture, dalla superficie di mq 27 circa, da regolarizzare.

Data la vastità del fondo non si esclude che su di esso, in mezzo alla vegetazione, vi sia qualche altro fabbricato, non indicato nell'estratto di mappa e non censito all'Agenzia del Territorio.

Il secondo corpo è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Centuripe (EN), dalla superficie di ha 1.40.00, costituito dalle particelle: 76, 251, 284, 587, 588, 590, del foglio 7, a cui si accede direttamente dalla SS 575.

Il terreno è pianeggiante, di ottima fertilità, destinato a coltivazione di foraggio, con alcune piante di ulivo di età e dimensioni diverse, e dei ruderi di fabbricati, non indicati in mappa e non censiti in Catasto. Sul fondo insiste una servitù di metanodotto.

Il terzo corpo è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Centuripe (EN), della superficie di ha 2.60.11, costituito dalle particelle: 24, 291, 475, 476 e 612, del foglio 2, Il terreno è declive, in parte terrazzato, su di esso insistono diverse piante di ulivo (Nocellara etnea) e mandorlo, di età e dimensioni differenti, mentre il fabbricato è fatiscente, e con il tetto interamente crollato.

Il suolo presenta una orografia declive e in alcuni punti fortemente accidentata, di natura calcarea, è ricco di scheletro, in alcune parti con roccia affiorante. Al momento del sopralluogo il terreno risultava adibito a pascolo, e gli olivi e mandorli si presentavano in modesto stato colturale.

Per una migliore visione dei luoghi e dei fabbricati si rinvia all'allegata documentazione fotografica.

***k) Determinazione del valore***

Il sottoscritto CTU, scusandosi per il ritardo nel deposito della relazione, fa presente che tale ritardo è stato determinato dal fatto di non aver potuto localizzare la

particella 251 del foglio 7, dalla superficie di ha 0.51.60, localizzazione necessaria ai fini della descrizione, del posizionamento e della valutazione dell'appezzamento.

Solo dopo accurate ricerche, recandosi più volte presso l'Agenzia del Territorio di Enna, con specifiche richieste è stato possibile riscontrare e correggere l'errore, pertanto solo adesso il sottoscritto è in grado di concludere il compito affidato.

Il sottoscritto CTU procederà alla quantificazione del valore commerciale dell'immobile precedentemente descritto con riferimento agli attuali prezzi di mercato con il metodo sintetico comparativo.

#### Metodo sintetico-comparativo

Questo metodo è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato e Agenzie del Territorio di Catania e Enna, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, viabilità ecc.), si sono ricavati il valore medio a metro quadrato, secondo le varie qualità di colture, sia per il terreno che per i fabbricati, che, moltiplicato per la superficie degli stessi, conduce "al più probabile valore di mercato" di ciascun immobile. Ricavato il valore medio a metro quadro per il pascolo € 0,70/mq, per il pascolo migliorato € 0,90/mq, per il seminativo € 1,30/mq, per il seminativo irriguo € 1,80/mq, per il seminativo arborato € 2,00/mq, per l'uliveto € 2,50/mq, per l'uliveto in irriguo e l'agrumeto € 3,50/mq, per la strada € 0,50/mq e per i fabbricati ricavato il valore medio al mq per tettoia e stalla fatiscente di € 100,00/mq, per il modesto fabbricato di € 150,00/mq, per il deposito, magazzino e ricovero uomini ed attrezzi € 200,00/mq, per il fabbricato abitativo € 250,00/mq, e per l'abitazione

ristrutturata € 350,00/mq. Moltiplicando il valore medio a metro quadrato per la superficie si ottiene "il più probabile valore di mercato" prima per i terreni, distinti per qualità colturale, e poi per i fabbricati. Per alcune particelle il calcolo si effettuerà tenendo conto della coltura attualmente praticata, mentre per le particelle variate, con più colture, si terrà conto dei dati trasmessi dall'AGEA.

Stima del terreno con fabbricati sito nel Comune di Randazzo isola amministrativa di Spanò, C/da "Balzi" o "Grottafumata" e Fiorenza- Foglio 102:

- Particelle 4 q.p., 17 q.p., 218 q.p., 221 q.p., 238 q.p.,- uliveto

mq 19.407 x € 2,50/mq = € 48.517,50;

- Particelle 81, 144, 145 q.p., 146 q.p., 168, 169, 171, 174, 177, 180, 183, 187 q.p., 195 q.p., 204 q.p., 239 q.p., 298 q.p., 300 q.p., 301 q.p., - Uliveto in irriguo

mq 82.003 x € 3,50/mq = € 287.010,50;

- Particelle 4 q.p., 17 q.p., 48 q.p., 68, 77, 78, 79, 112 q.p., 137, 139 q.p., 145 q.p., 146 q.p., 206 q.p., 218 q.p., 221 q.p., 238 q.p., 239 q.p., 301 q.p., -Seminativo

mq 38.083 x € 1,30/mq = € 49.507,90;

- Particelle 9, 16, 138, 241, - Pascolo

mq 193.130 x € 0,70/mq = € 135.191,00

- Particelle 48 q.p., 77 q.p., 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 111, 112 q.p., - Pascolo migliorato

mq 121.375 x € 0,90/mq = € 109.237,50;

- Particelle 27 q.p., 139 q.p., 202, 206 q.p., 221 q.p., - Agrumeto

mq 7.967 x € 3,50/mq = € 27.884,50;

- Particelle 27 q.p., 129, 136, 140, 167, 187 q.p., 195 q.p., 204 q.p., 219, 220, 298 q.p.

- Seminativo arborato

mq 31.723 x € 2,00/mq = € 63.446,00;

- Particelle 232, 233, 234, 236 - Strada

$\text{mq } 4.322 \times \text{€ } 0,50/\text{mq} = \text{€ } 2.161,00;$

- Particella 5 - Fabbricato rurale:

Il fabbricato rurale di mq 2247 compresa la corte, dato lo stato fatiscente in cui versa, viene valutato a corpo in € 3.000,00.

Il laghetto artificiale realizzato sulla particella 204, viene valutato in € 17.600,00

Totale valore dei terreni € 743.555,90

Il fabbricato distinto con la particella 299:

- Casotto pompa di sollevamento mq 5, 00 x € 150/mq = € 750,00

Il fabbricati distinti con la particella 300 e relativa corte:

- Parte di fabbricato ad uso abitativo ristrutturato, mq 113,08 x € 350,00/mq = € 39.578,00;

- Parte di fabbricato ad uso abitativo non ristrutturato, mq 70,00 x € 250,00/mq = € 17.500,00;

- Tettoia mq 27,20 x € 100/mq = € 2.720,00;

- Fabbricato ad uso abitativo mq 103,20 x € 250,00/mq = € 25.800,00;

- Fabbricato ad uso magazzino deposito mq 96,00 x € 200,00/mq = € 19.200,00;

- Fabbricato ad uso magazzino deposito e ricovero uomini mq 74,40 x € 200,00/mq = € 14.880,00;

- Fabbricato ad uso magazzino deposito mq 11,20x € 200,00/mq = € 2.240,00

- Tettoia mq 63,75 x € 100,00/mq = € 6.375,50;

La corte, come pertinenza dei fabbricati, viene stimata al 5% della superficie.

$\text{mq } 453,00 \times 5\% = \text{mq } 22,65 \times \text{€ } 200,00/\text{mq} = \text{€ } 4.530,00.$

Fabbricato particella 302:

- Stalla con parte del tetto mancante mq 108 x € 100,00/mq = € 10.800,00;

Fabbricato su particella 16, mq 27,00 x € 200,00/mq = € 5.400,00.

Totale valore dei fabbricati € 149.773,00.

Al valore dei fabbricati così ottenuto si dovranno sottrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, accatastamento, ecc., e dal momento che la maggior parte dei tetti sono stati realizzati con lastre di eternit, che secondo la normativa vigente in materia di prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'ambiente causato dall'amianto, non può essere utilizzato, si dovranno sottrarre anche le spese per i relativi costi di rimozione, smaltimento e trasporto a discarica controllata, nonché la realizzazione di nuovi tetti, il tutto è stato quantificato a parte in € 21.000,00.

Valore totale dei fabbricati € 149.773,00 - € 21.000,00 = € 128.773,00

Valore totale del fondo € 743.555,90 + € 128.773,00 = € 872.328,90

Stima del lotto sito nel Comune di Centuripe, C/da "Carcaci" – Foglio 7:

- Particelle 76, 251, e 284, Seminativo arborato (ex agrumeto)

mq 10.000 x € 2,00/mq = € 20.000,00;

- Particella 587, Seminativo irriguo

mq 720 x € 1,80/mq = € 1.296,00;

- Particelle 588 e 590 q.p., Pascolo migliorato pianeggiante

mq 3.060 X € 0,90 = € 2.754,00;

- Particella 590 q.p., Agrumeto

mq 220 x € / 3,50/mq = € 770,00.

Fabbricati su particella 284, dato lo stato fatiscente in cui versano, vengono valutati a corpo in € 2.000,00

Totale valore € 20.000,00 + € 1.296,00 + € 2.754,00 + € 770,00 + 2.000,00 = € 26.820,00

Stima del lotto sito nel Comune di Centuripe, C/da "Sciarone" – Foglio 2



- Particella 291, Pascolo

mq 15.150 x € 0,90/mq = € 13.635,00;

- Particelle 475, 476 e 612, Seminativo arborato

mq 10.829 x € 2,00/mq = € 21.658,00;

- Particella 24 Fabbricato rurale:

Il fabbricato rurale, dato lo stato fatiscente in cui versa, viene valutato a corpo in € 400,00

Totale valore € 13.635,00 + € 21.658,00 + € 400,00 = € 35.693,00

Considerando la somma dei valori calcolati, si ottiene il più probabile valore di mercato degli appezzamenti siti in Randazzo, Isola amministrativa di Spanò, C/da "Balzi Grottafumata" e Centuripe, C/de "Carcaci" e "Sciarone" che è pari, in cifra tonda, a € 934.842,00 ( dicono Euro novecentotrentaquattroottocentoquarantadue/00).

#### **1) Modalità di vendita**

Gli immobili in oggetto, di proprietà degli esecutati, essendo costituiti da tre corpi distinti possono essere venduti separatamente. Il terreno sito nel Comune di Randazzo, presenta una superficie totale di mq 501.550, ivi compresi i fabbricati urbani con corte e terreno, suddivisa in diverse particelle, quindi per una migliore appetibilità di acquisto sono stati individuati dei lotti con accesso indipendente e organicità dei fondi, evitando eccessive polverizzazioni, pertanto sono stati costituiti cinque lotti. Per l'approvvigionamento idrico del laghetto artificiale presente sulla particella 204 (lotto 4) e la vasca in ca. presente sulla particella 17 (lotto 5), si propone la comproprietà tra i due lotti, della presa d'acqua esistente al confine con le particelle 206 e 239, mentre l'accesso ai lotti 1, 2, e 3, avverrà dalla strada podereale che costeggia la particella 301. I vari lotti sono così formati:

- Lotto n. 1 – Comune di Randazzo, foglio 102, particella 9, di superficie mq 102.710,

terreno declive in verde agricolo, destinato a pascolo in parte migliorato, valore € 71.897;

- Lotto n. 2 – Comune di Randazzo, foglio 102, particelle: 48, 68, 111, 112, 129, 136, 137, 138, 139, 140, 218, 219, 220, 221, di superficie mq 112.698, terreno declive in Verde agricolo, destinato a seminativo e pascolo migliorato, valore del lotto € 111.208,00 ;

- Lotto n. 3 – Comune di Randazzo, foglio 102, particelle: 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 167, di superficie mq 107.212, terreno declive in Verde agricolo, destinato a seminativo e pascolo migliorato, valore del lotto € 110.390;

Lotto n. 4 – Comune di Randazzo, foglio 102, particelle: 5, 77, 78, 79, 81, 144, 145, 146, 168, 169, 171, 174, 177, 180, 183, 187, 195, 204, 236, 238, 298, 299, 300, 301, 302, di superficie mq 113.517, terreno declive e pianeggiante in Verde agricolo, destinato ad oliveto in irriguo, con laghetto artificiale e fabbricati, ad uso abitazione, ricovero uomini ed attrezzi, magazzini e ricovero animali, valore del lotto € 459.280,00;

Lotto n. 5 – Comune di Randazzo, foglio 102, particelle: 4, 16, 17, 27, 202, 206, 232, 233, 234, 239, 241, di superficie mq 65.413, terreno declive e pianeggiante in Verde agricolo, destinato a seminativo, pascolo, agrumeto ed oliveto, con piccolo laghetto collinare e vasca di raccolta acqua in ca., e con fabbricato in corso di costruzione, da regolarizzare e non accatastato, valore del lotto € 119.554;

Mentre per i terreni siti nel Comune di Centuripe, essendo dei corpi distinti possono essere venduti separatamente.

Lotto n. 6 - Comune di Centuripe (EN), foglio 7, particelle: 76, 251, 284, 587, 588, 590 di superficie ha 1.40.00, terreno pianeggiante in Zona "E", di ottima fertilità, destinato a seminativo e pascolo, con qualche pianta di olivo, e fabbricato fatiscente non

accatastato, suddiviso in due appezzamenti e con servitù di metanodotto, valore del lotto € 24.820,00;

Lotto n. 7 - Comune di Centuripe (EN), foglio 2, particelle: 76, 251, 284, 587, 588, 590 di superficie ha 2.60.11, terreno declive in Zona "E", destinato a pascolo, con diverse piante di olivo e mandorlo, con diritto di attingimento acqua dal canale Manganello e fabbricato fatiscente, valore del lotto € 35.693,00;

**m) Documentazione fotografica e planimetrica**

Nel corso dei vari sopralluoghi il sottoscritto CTU ha scattato diverse fotografie, sia esternamente ai luoghi, che internamente ai fabbricati, che allega alla presente relazione, così come allega le planimetrie dei fabbricati accatastati, e gli estratti di mappa del terreno.

**n) Accertamento di divisibilità del bene e valutazione della quota**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestati interamente agli esecutati, e non necessitano di divisibilità e valutazione di quote.

**o) Accertamento di soggettività all'IVA e delle caratteristiche di cui alla Legge 408/1949 art.13**

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. e gli immobili non possiedono le caratteristiche per essere considerati abitazioni di lusso in base all'art. 13 della L. 408/49.

**p) Verifica della correttezza dei dati**

Da quanto riscontrato negli atti allegati ai fascicoli forniti dai creditori (relazione ex art. 567 C.p.c. inerente certificazioni catastali, iscrizioni e trascrizioni ipotecarie) e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili, a parte la mancanza della nota di trascrizione dell'Ufficio Provinciale di Enna, non sono emerse incongruenze.

#### **4 - GLI ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Planimetrie catastali degli immobili di C/da "Balze Grottafumata", Comune di Randazzo;
- 4) Estratti di mappa;
- 5) Certificati di destinazione urbanistica;
- 6) Onorario e nota spese.

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Il sottoscritto, tuttavia, resta a disposizione del Signor Giudice per ulteriore ed eventuale chiarimento.

Randazzo, li 12/01/2011

IL CTU

***Dott. Agr. Antonino Caruso***