



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Ill.mo signor G.E. dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 9/2020 R.G.E. promossa da DOVALUE S.p.A. contro *debitore esecutato*.

I) **PREMESSA**



Con provvedimento del 3 febbraio 2021, la S.S. Ill.ma, nomina quale esperto estimatore, lo scrivente dott. agr. Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265, e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, il quale in data 4 febbraio 2021 presta giuramento di rito accettando l'incarico.



Esaminati gli atti della procedura, il CTU, segnala che il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva che si estende per un periodo antecedente ad almeno venti anni alla data della trascrizione del pignoramento, ma non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico e nella certificazione notarile sono indicati soltanto i dati catastali attuali.



Il CTU, rappresenta inoltre, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto, l'estratto catastale attuale (**all.1**), l'estratto catastale storico (**all.2**), il certificato di stato civile dell'esecutato (**all.3**) sono stati acquisiti dal CTU.



Il C.T.U. in data 3 marzo 2021 ha effettuato il sopralluogo previa comunicazione inviata alle parti a mezzo pec del 17 febbraio 2021, e a mezzo a/r n. 20015390676-4, n. 20015390675-3 e n. 20015390678-7 del 17 febbraio 2021. La raccomandata a/r n. 20015390678-7 è stata restituita al mittente per compiuta giacenza (**all.4**).



Lo scrivente, esperite le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania, al fine di acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, ha individuato e ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* effettuando gli opportuni rilievi fotografici (**all.5**), e qui di seguito relaziona.



II) **ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO**

Questo file PDF è stato modificato con Icecream PDF Editor.

Aggiorna alla versione PRO per rimuovere la filigrana.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Con atto di precetto del 20 settembre 2019 “ ... **doValue S.p.A.** ... rappresentata e difesa ... dall'avv. Dario Sanfilippo ... **PREMESSO** che con contratto di cessione di crediti ... Banca Agricola Popolare di Ragusa ... ha ceduto ad **Ibla s.r.l.** ... un pacchetto di crediti ... tra cui la posizione di seguito descritta, in forza del quale viene notificato il presente atto di precetto ... che Ibla s.r.l. ... ha conferito a doBank s.p.a. oggi doValue s.p.a. ... procura ... per compiere tutti gli atti necessari o inerenti l'attività di amministrazione ... che tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello vantato dalla cedente ... nei confronti ... che con contratto di mutuo agrario ... stipulato in data 06/11/2006 ... il Banco di Sicilia ... ha concesso ... un finanziamento di € 100.000,00 ... che i ... sono intervenuti nel suddetto atto di mutuo il primo quale fideiussore e datore di ipoteca e la seconda quale fidejubente ... che i signori ... hanno garantito il finanziamento con ipoteca volontaria ... iscritta ... sui seguenti immobili: - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 285 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 290 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 292 ... - deposito sito in Ramacca ... foglio 126, part. 288 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 125, part. 16 ... che l'ipoteca venne iscritta all'Agenzia del Territorio ... di Catania in data 11/11/2006 ... che il ... ha pagato soltanto le prime due rate di ammortamento ... che i suddetti atti sono stati notificati ... informa esecutiva ... in data 10/01/2012 ... che i predetti soggetti sono debitori ... della complessiva somma di € 157.542,91 ... Ciò premesso ... la doValue s.p.a., come sopra rappresentata e difesa ... **INTIMA E FA PRECETTO** ... ai signori ... di pagare ... la complessiva somma **di € 158.240,05** oltre le spese ...”.

Con atto di pignoramento immobiliare “... **doValue S.p.A.** ... rappresentata e difesa ... dall'avv. Dario Sanfilippo ... **PREMESSO** che con contratto di cessione di crediti ... Banca Agricola Popolare di Ragusa ... ha ceduto ad **Ibla s.r.l.** ... un pacchetto di crediti ... tra cui la posizione debitoria di cui al presente giudizio ... che tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello vantato dalla cedente ... nei confronti dei ... che con contratto di mutuo agrario ... stipulato in data 06/11/2006 ... il Banco di Sicilia ... ha concesso al ... un finanziamento di €

100.000,00 ... che ... sono intervenuti nel suddetto atto di mutuo il primo quale fideiussore e datore di ipoteca e la seconda quale fidejubente ... hanno garantito il finanziamento con ipoteca volontaria ... iscritta ... sui seguenti immobili: - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 285 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 290 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 292 ... - deposito sito in Ramacca ... foglio 126, part. 288 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 125, part. 16 ... che l'ipoteca venne iscritta all'Agenzia del Territorio ... di Catania in data 11/11/2006 ... che il ... ha pagato soltanto le prime due rate di ammortamento ... che i suddetti atti sono stati notificati ... informa esecutiva ... in data 10/01/2012 ... che i predetti soggetti sono debitori ... della complessiva somma di € 157.542,91 ... che con atto di precetto notificato in data 09.10.2019, la doValue s.p.a. ... ha intimato ai sig.ri ... il pagamento ... della complessiva somma di € 158.240,05 che detto atto di precetto è rimasto infruttuoso; che i forza dell'atto di mutuo ... e dell'atto di precetto ... la doValue s.p.a. ... ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramenti i seguenti immobili ... sui quali grava ipoteca volontaria **IMMOBILI DI** ... terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 285 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 290 ... - terreno sito in Ramacca ... foglio 126, part. 292 ... - deposito sito in Ramacca ... foglio 126, part. 288 ... **IMMOBILI DI** ... terreno sito in Ramacca ... foglio 125, part. 16 ...”.

Con istanza di vendita del 13 febbraio 2020 “ ... avv. Dario Sanfilippo, difensore della doValue S.p.A. ... creditrice procedente nel procedimento ... in danno dei signori ... n.9/2020 R.G.E. del Tribunale di Caltagirone ... **CHIEDE** alla S.V. Ill.ma di voler disporre la vendita dei beni pignorati ...”.

Con certificazione notarile del 26 febbraio 2020 “ ... Procedura esecutiva a carico di: ... pignoramento notificato ... in data 04/01/2020 ... a favore di IBLA s.r.l. ... sui seguenti immobili ... proprietà 1/1 su terreno nel Comune di Ramacca ... **fg. 126, p.lla 285** ... contrada Passi Praino ... proprietà 1/1 su terreno nel Comune di Ramacca ... **fg. 126, p.lla 290** ... contrada Passi Praino ... proprietà 1/1 su terreno nel Comune di Ramacca ... **fg. 126, p.lla 292** ... contrada Passi Praino

... proprietà 1/1 su magazzino nel Comune di Ramacca ... **fg. 126, p.lla 288** ... contrada Passi Praino ... proprietà 1/1 su terreno nel Comune di Ramacca ... **fg. 125, p.lla 16** ... contrada Acquamenta o casa dell'Orso ... La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone ... in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ... di Catania ... **CERTIFICA CHE** in ordine a quanto in oggetto ... alla data del **21/02/2020**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità: ... la p.lla ... 16 risulta soppressa in data 01/06/2007 e ha originato le p.lle 368 e 367 e che sul terreno p.lla 368 è stato realizzato un magazzino individuato al Catasto Fabbricati con la p.lla 368 ... Agli esecutati gli immobili sono pervenuti: - quanto alla p.lla 16 fg. 125 a ... atto del 27/02/2006, Notaio Francesco Mazzullo di Catania ... quanto alle p.lle 285-290-292-288 fg. 126 e p.lla 16 fg. 125 all'esecutato ... per donazione con atto del 16/02/2001, Notaio Francesco Mazzullo di Catania, rep. 8548 ... **SI SEGNA LA** ... Concessione edilizia del 31/03/2006 ... rep. 5... gravante sopra la p.lla 16 fg. 25. Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: **ISCRIZIONE NN. 73322/20777 del 11/11/2006** nascente da ipoteca volontaria di mutuo ... a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI** ... [REDACTED] ... sopra l'immobile p.lla 16 fg. 125 ... **ISCRIZIONE NN. 20312/1462 del 12/04/2013** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/05/2012, emesso dal tribunale di Paternò, rep. n.100 favore di **CARIFIN ITALIA s.p.a.** ... Contro ... sopra gli immobili p.lle 368-367 ... **TRASCRIZIONE NN. 10605/4873 del 21/02/2020** nascente da verbale di pignoramento immobili ... del Tribunale di Caltagirone 04/01/2020, rep. 2. A favore di **IBLA s.r.l.** ... contro ... La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano** **CERTIFICA** altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali ... oggetto della presente relazione, alla data del **21/02/2020**, risulta essere censito: **Catasto terreni ... Ramacca, foglio 126, p.lla 285** ... in ditta a ... **Catasto terreni ... Ramacca, foglio 126, p.lla 290** ... in ditta a ... **Catasto terreni ... Ramacca, foglio 126, p.lla 292** ... in ditta a ... **Catasto fabbricati ... Ramacca, foglio 126, p.lla 288** ... in ditta a ... **Catasto terreni ... Ramacca, foglio 125, p.lla 367** ... in ditta a ... **Catasto fabbricati ... Ramacca, foglio 125, p.lla 368** ... in ditta a



Con ricorso per intervento ex articolo 499 Codice Procedura Civile del 23 luglio 2020

“Rubicon SPV S.r.l. ... rappresentata e difesa ... dall’avv. Leonardo Blandino ... Premesso ... che Rubicon SPV S.r.l., è cessionaria pro soluto di un pacchetto di crediti ... con socio unico in Liquidazione, Carfin Italia S.p.a. ... che l’istante è, pertanto, creditrice nei confronti del Sig. ... in virtù del decreto ingiuntivo n.100/12 del tribunale di Paternò ... del complessivo importo di € 19.678,74, oltre ... spese ... che, con atto di pignoramento ... doValue S.p.A. ha sottoposto a pignoramento immobiliare i beni immobili di proprietà del Sig. ... ed in particolare l’unità immobiliare costituita da un terreno ... censito nel Catasto Terreni del Comune di Ramacca al foglio 125, particella 16 ... che in virtù del predetto atto, pende innanzi ... Tribunale di Caltagirone procedura esecutiva iscritta al n.9/2020 RGE nella quale Rubicon SPV S.r.l. ... ha interesse ad intervenire onde partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei cespiti sottoposti a pignoramento. Per tutto quanto sopra premesso, Rubicon SPV S.r.l. ... chiede all’Ill.mo G.E. di poter partecipare, in via privilegiata ... alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dei cespiti sottoposti a pignoramento ...”.



III) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

1. esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Il compendio pignorato, rilevato dalle visure catastali e dagli estratti di mappa richiesti all’Agenzia del Territorio di Catania (**all.6**), è il seguente:

1) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 126, particelle 285-290-292, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 126, particella 288:

- 285, porz. AA, seminativo irriguo, classe U, ha 0.03.92, redd. dom. € 12,05, redd. agr. € 4,96, **porz. AB**, agrumeto, classe U, ha 1.53.62, redd. dom. € 579,17, redd. agr. € 238,01, intestato a **debitore esecutato**, proprietà per 1/1 bene personale.



ASTE
GIUDIZIARIE®

- **290**, agrumeto, classe U, classe U, ha 0.42.04, redd. dom. € 158,50, redd. agr. € 65,14, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 bene personale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **292**, *porz. AA*, seminativo irriguo, classe U, ha 0.02.87, redd. dom. € 8,82, redd. agr. € 3,63, *porz. AB*, agrumeto, classe U, ha 0.17.47, redd. dom. € 65,86, redd. agr. € 27,07, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 bene personale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **288**, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 m², superficie catastale 51 m², rendita € 83,25, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 bene personale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fondo con annesso fabbricato, è ubicato in contrada Passo Praino del territorio di Ramacca ed ha accesso dalla Strada Provinciale 112, mediante la Strada Comunale Acquamenta. Percorrendo tale strada per circa Km 0,90 si arriva al fondo. Confina a Nord e a Sud con strada interpodereale, ad Est con la Strada Comunale Acquamenta e ad Ovest con proprietà di terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU, rileva che tale immobile è bene personale del *debitore esecutato*, giusto atto di donazione Notaio Mazzullo Francesco di Catania, del 16 febbraio 2001, repertorio n. 8548, trascritto il 1 marzo 2001 ai nn. 7415/5592.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 367, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 368:

- **367 porzione AA**, agrumeto, classe U, ha 0.50.88, redd. dom. € 207,59, redd. agr. € 78,83, *porzione AB*, pascolo, classe 2, ha 0.11.06, redd. dom. € 1,14, redd. agr. € 0,57, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **368**, categoria C/2, classe 1, consistenza 140 m², superficie catastale 161 m², rendita € 375,98, intestato *debitore esecutato*, proprietà per 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fondo con annesso fabbricato, è ubicato in contrada Acquamenta o Casa dell'Orso del territorio di Ramacca ed dalla Strada Comunale Casitte, mediante una stradella privata a fondo naturale. Percorrendo la Strada Comunale Casitte per circa Km 0,80 si arriva alla stradella che conduce al fondo. Confina a Nord con il fiume Gornalunga, a Sud con il Vallone Signora e con la

stradella di accesso, ad Est e ad Ovest con proprietà di terzi.

Il CTU, rappresenta che le particella 367 e 368, derivano dalla soppressione della particella 16 oggetto di pignoramento, a seguito di frazionamento dell'1 giugno 2007, protocollo n. CT0263426, in atti dall'1 giugno 2007.

2. descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibile IVA essendo già trascorsi i 5 dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il GE dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

1) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 126, particelle 285-290-292, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 126, particella 288.

Trattasi di un appezzamento di terreno con annesso fabbricato della superficie complessiva di ha 2.21.74 (compresa la superficie occupata dal fabbricato), sito in contrada Passo Praino del territorio di Ramacca.

La sua configurazione è data da un solo corpo (***all.7***), ed ha accesso dalla Strada Provinciale 112, mediante la Strada Comunale Acquamenta. Percorrendo tale strada per circa Km 0,90 si arriva al fondo. Confina a Nord e a Sud con strada interpodereale, ad Est con la Strada Comunale Acquamenta e ad Ovest con proprietà di terzi.

Il fondo è posto ad una altitudine di metri 135 s.l.m. circa ed ha giacitura pianeggiante, il terreno è a prevalente matrice limoso- argillosa. Il clima della zona è del tipo temperato tipico dell'entroterra mediterraneo. Il fondo è recintato con paletti di cemento e rete metallica.

L'apezzamento di terreno è coltivato ad agrumeto, in ottimo stato vegetativo, con la presenza di circa 1000 piante della cultivar "Tarocco Gallo", con circa 500 piante innestate, dell'età apparente di anni 8 circa, e circa 500 piante dell'età apparente di anni 30 circa, con sesto d'impianto, in parte di metri 6,00 x 6,00, ed in parte di metri 3,00 x 3,00. L'agrumeto è dotato di impianto irriguo a baffo sottochioma, con condotte interraste in PVC e in PE, aventi la condotta principale diametro 32 e la condotta secondaria diametro 22.

La dotazione idrica del fondo, proviene dall'acqua della diga Ogliastro, a seguito di stipula di contratto di attingimento annuale, come indicato in sede di sopralluogo dal fratello e figlio del debitore esecutato. Sul fondo è presente un piccolo fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a magazzino e/o deposito, avente struttura in blocchi di tufo e copertura mediante tetto a una falda realizzato con travi in legno e travi metalliche e soprastanti pannelli in fibrocemento. Il fabbricato ha una superficie commerciale (comprensiva dei muri interni e perimetrali) di m² 51,00 circa. L'immobile ha accesso mediante porta in ferro a due ante. I muri perimetrali sono sprovvisti di intonaco. L'immobile è composto da due vani con la presenza di un forno. Il vano deposito ha piano pavimentale in battuto di cemento e pareti sprovviste di intonaco. Dal vano deposito mediante una porta in legno tamburato si accede al bagno. Il bagno è dotato di lavabo, wc e doccia, ed ha piano pavimentale in mattoni di ceramica, le pareti sono in parte provviste di piastrelle di ceramica ed in parte sono tinteggiate. Il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione del bagno che è stato recentemente ristrutturato.

Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale depositata in catasto (**all.8**), verificata con misure a campione in sede di sopralluogo. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto, come si evince dal rilievo planimetrico effettuato dal CTU (**all.9**).

2) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 367, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 368.

Trattasi di un appezzamento di terreno destinato a coltivazioni in serra , con annesso fabbricato della superficie complessiva di ha 0.81.60 (compresa la superficie occupata dal fabbricato), sito in contrada Acquamenta o Casa dell'Orso del territorio di Ramacca.

La sua configurazione è data da un solo corpo (**all.10**), ed ha accesso dalla Strada Comunale Casitte, mediante una stradella privata a fondo naturale. Percorrendo la Strada Comunale Casitte per circa Km 0,80 si arriva alla stradella che conduce al fondo. Confina a Nord con il fiume Gornalunga, a Sud con il Vallone Signora, ad Est e ad Ovest con proprietà di terzi.

Il fondo è posto ad una altitudine di metri 100 s.l.m. circa ed ha giacitura pianeggiante, il terreno è di natura alluvio - colluvionale (medio impasto). Il clima della zona è del tipo temperato tipico dell'entroterra mediterraneo. Il fondo non è recintato.

L'appezzamento di terreno, come riferito dal fratello del *debitore esecutato*, versa in stato di abbandono dal mese di ottobre del 2018, epoca in cui si è verificata l'esonazione del fiume Gornalunga. Sul fondo è presente una serra realizzata con struttura metallica e copertura con telo in polietilene, delle dimensioni di metri 117,00 x 28,00 circa, inoltre è presente un piccolo vaso in terra con copertura con film di plastica, privo di recinzione, delle dimensioni di metri 16,00 x 20,00 circa. Sulla particella 367, è presente un pozzo, e da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Genio Civile di Catania, tale pozzo risulta essere autorizzato con autorizzazione allo scavo n. 32457 del 18 settembre 2006, e successiva concessione di derivazione acque per uso irriguo del 29 settembre 2007, protocollo 24430 (**all.11**).

Sul fondo è presente un fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a magazzino e/o deposito, avente struttura in c.a. e copertura mediante tetto a due falde. L'immobile ha prospetti provvisti di intonaco e tinteggiati. Il fabbricato ha una superficie commerciale (comprensiva dei muri interni e perimetrali) di m² 161,00 circa. Il fabbricato, è composto da un ingresso, un antibagno ed un bagno, una camera da letto e da un deposito. I vani ingresso, bagno e letto hanno accesso mediante porta in ferro e vetro a due ante. Il deposito ha accesso mediante due porta in ferro a due ante. La porzione di fabbricato adibito a deposito ha piano pavimentale in battuto di

cemento, mentre la rimanente porzione ha piano pavimentale in mattoni di gres porcellanato. Le pareti dei vani e del deposito sono tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno tamburato. I vani sono illuminati tramite finestre. Il deposito comunica con la rimanente porzione di fabbricato mediante porta interna ed è illuminato tramite finestre. Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale depositata in catasto (**all.12**), verificata con misure a campione in sede di sopralluogo. Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto.

3. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il fabbricato censito al N.C.E.U. **foglio 126, particella 288**, considerata la tipologia costruttiva, è stato edificato presumibilmente agli inizi degli anni 60. Il fabbricato censito al N.C.E.U. **foglio 125, particella 368**, è stato edificato nel 2006/2007, con concessione edilizia del 31 marzo 2006, n.5, rilasciata dal Comune di Ramacca, trascritta il 9 maggio 2006 ai nn. 31276/18411.

4. accertare, per le costruzioni iniziate anteriormente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale 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; in ogni altro caso, verificati ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Il fabbricato censito al N.C.E.U. **foglio 126, particella 288**, considerata la tipologia costruttiva, è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e per tale motivo è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia.

Il fabbricato censito al N.C.E.U. **foglio 125, particella 368**, è stato edificato con concessione edilizia del 31 marzo 2006, n.5, rilasciata dal Comune di Ramacca, trascritta il 9 maggio 2006 ai nn. 31276/18411.

In sede di sopralluogo, è stato constatato che quanto rilevato *in loco* non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sopra elencate devono essere regolarizzate sotto il profilo catastale. Ed invero, è necessario presentare una pratica all'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territorio - una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici comprensive di aree scoperte e pertinenziali.

L'unità immobiliare è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica.

I costi per l'adeguamento catastale ammontano ad € 2.000,00, comprensivi di spese tecniche, spese catastali, diritti di segreteria, marche da bollo e sanzioni amministrative.

5. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal CTU in data 25 febbraio 2021 e rilasciato dal Comune di Ramacca, il 1 marzo 2021 (**all.13**), " ... **le particelle nn.**

367 e 368 del foglio 125 e le particelle nn. 285-288-290 e 292 del foglio 126 ... ricadono:

- **In zona "E" area Agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq;**

- *La particella n. 367 del foglio 125, ricade all'interno della fascia di 150 mt dagli argini del "Fiume Gornalunga", la particella n. 368 del foglio 125, ricade all'interno della fascia di 150 mt dagli argini del "Vallone Signora", sono soggette a vincolo (ai sensi della Legge 08 Agosto 1985 n. 431; fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con regio decreto 11/12/1933 n.1775);*
- *Le particelle nn. 285-290 e 292 del foglio 126, per la parte adiacente la Strada Comunale "Acquamenta", sono soggette ad in edificabilità per un limite di ml. 10,00 dal nastro stradale, così come prescritto dal D.L. 30/04/1992 n. 285 del Nuovo Codice della Strada;*
- *Le particelle nn. 367 e 368 del foglio 125, ricadono in area con valori della pericolosità idraulica "Moderata P2", e con valori del rischio idraulico "Medio R2", secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico "P.A.I.", dell'Assessorato Territorio e Ambiente, giusto D.P.R. n. 538 del 20/09/2006 (carte in scala 1: 10.000);*
- *Inoltre le particelle, del foglio 125 ricadono in area con terreno a pericolosità geologica "Nulla", le particelle del foglio 126 ricadono in area con terreno a pericolosità geologica "Bassa", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1: 10.000)".*

6. identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato

l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

1) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 126, particelle 285-290-292, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 126, particella 288:

- **285, porz. AA**, seminativo irriguo, classe U, ha 0.03.92, redd. dom. € 12,05, redd. agr. € 4,96, **porz. AB**, agrumeto, classe U, ha 1.53.62, redd. dom. € 579,17, redd. agr. € 238,01, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 bene personale;

- **290**, agrumeto, classe U, classe U, ha 0.42.04, redd. dom. € 158,50, redd. agr. € 65,14, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 bene personale;

- **292, porz. AA**, seminativo irriguo, classe U, ha 0.02.87, redd. dom. € 8,82, redd. agr. € 3,63, **porz. AB**, agrumeto, classe U, ha 0.17.47, redd. dom. € 65,86, redd. agr. € 27,07, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 bene personale;

- **288**, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 m², superficie catastale 51 m², rendita € 83,25, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1 bene personale.

2) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 367, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 368:

- **367 porzione AA**, agrumeto, classe U, ha 0.50.88, redd. dom. € 207,59, redd. agr. € 78,83, **porzione AB**, pascolo, classe 2, ha 0.11.06, redd. dom. € 1,14, redd. agr. € 0,57, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1;

- **368**, categoria C/2, classe 1, consistenza 140 m², superficie catastale 161 m², rendita € 375,98, intestato a *debitore esecutato*, proprietà per 1/1.

L'immobile censito al N.C.E.U. **foglio 126, particella 288**, è accatastato ma quanto rilevato in loco non è conforme con l'elaborato grafico depositato in catasto. I costi per l'adeguamento catastale ammontano ad € 2.000,00, comprensivi di spese tecniche, spese catastali, diritti di segreteria, marche da bollo e sanzioni amministrative.

L'immobile censito al N.C.E.U. **foglio 125, particella 368**, è accatastato e quanto rilevato in loco è conforme con l'elaborato grafico depositato in catasto.

Vi è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

7. *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare: a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento. b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n.1078. c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.*

Sulla scorta della documentazione acquisita dal CTU e sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 1° comma c.p.c., presente nel fascicolo d'ufficio, all'atto della notifica del pignoramento, agli esecutati gli immobili sono pervenuti:

- 1) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 126, particelle 285-290-292, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 126, particella 288**, per donazione con atto Notaio Mazzullo Francesco di Catania, del 16 febbraio 2001, repertorio n. 8548, trascritto il 1 marzo 2001 ai nn. 7415/5592 (**all.14**);
- 2) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 367, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 368**, per atto di compravendita Notaio Mazzullo Francesco di Catania, del 27 febbraio 2006, repertorio n. 20898/9386, trascritto il 3 marzo 2006 ai nn. 14725/8170 (**all.15**). Il CTU, rappresenta che le particella 367 e 368, derivano dalla soppressione della particella 16 oggetto di pignoramento, a seguito di frazionamento dell'1 giugno 2007, protocollo n. CT0263426, in atti

dall'1 giugno 2007.

8. *verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Come indicato nelle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 31 maggio 2021 dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Catania (**all.16**), il compendio pignorato è oggetto delle seguenti formalità:

1) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 126, particelle 285-290-292, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 126, particella 288.

TRASCRIZIONE del 01.03.2001, Reg. Part.5592, Reg. Gen.7415, atto tra vivi - donazione.

ISCRIZIONE del 11.11.2006, Reg. Part.20777, Reg. Gen.73322, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

TRASCRIZIONE del 21.02.2021, Reg. Part.4873, Reg. Gen.10605 , atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

2) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 367, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 368.

TRASCRIZIONE del 01.03.2001, Reg. Part.5592, Reg. Gen.7415, atto tra vivi - donazione.

TRASCRIZIONE del 03.03.2006, Reg. Part. 8170, Reg. Gen. 14725, atto tra vivi - compravendita.

ISCRIZIONE del 11.11.2006, Reg. Part.20777, Reg. Gen.73322, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

ISCRIZIONE del 12.04.2013, Reg. Part. 1462, Reg. Gen. 20312, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

TRASCRIZIONE del 21.02.2021, Reg. Part.4873, Reg. Gen.10605 , atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

9. determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.) l'esperto deve:

- *indicare il nominativo dell'operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede _____);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti*
- *dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. In nessun caso l'esperto potrà limitarsi a far ricorso a mere formule generiche e di stile quali " in base alla personale esperienza, in base al mercato di riferimento ".

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima

è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. procederà alla sua valutazione prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore del fondo sito in territorio di Ramacca, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la banca dati dei valori fondiari del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) (*all.17*), i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate (*all.18*).

Per la determinazione del valore dei fabbricati, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*all.19*). Viene utilizzato come parametro di riferimento per la valutazione dei fabbricati, la superficie coperta.

1) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 126, particelle 285-290-292, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 126, particella 288.

Appezamento di terreno coltivato ad agrumeto, in ottimo stato vegetativo, della superficie di ha 2.19.92.

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo ad agrumeto è di €/ha 37.000,00, il più probabile valore di mercato è:

ha 2.19.92 x € 37.000,00 = **€ 81.370,40.**

Fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a magazzino e/o deposito della superficie

catastale di m² 182, di cui m² 51,00 superficie coperta, e corte di m² 131,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 300,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 51,00 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 15.300$$

Il valore del fondo con annesso fabbricato ammonta a:

$$\text{€ } (81.370,40 + 15.300,00) = \text{€ } 96.670,40$$

2) fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 367, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, foglio 125, particella 368.

Appezamento di terreno destinato a coltivazioni in serra, in stato di abbandono, della superficie di ha 0.32.76

Considerato che in Sicilia il prezzo medio di mercato, per i terreni agricoli coltivati a serra è di €/ha 46.000,00, fatte le dovute comparazioni, considerata la presenza dell'invaso e tenendo conto che le serre sono in stato di abbandono, il valore di mercato del fondo è di €/ha 35.000,00, pertanto il più probabile valore di mercato è:

$$\text{ha } 0.61.94 \times \text{€ } 35.000,00 = \text{€ } 21.679,00.$$

Fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito a magazzino e/o deposito della superficie coperta di m² 161,00 circa e corte di m² 1.805,00 circa.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 450,00, per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 161,00 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } 72.450,00$$

Il valore del fondo con annesso fabbricato ammonta a:

$$\text{€ } (21.679,00 + 72.450,00) = \text{€ } 94.129,00$$

Il valore complessivo del compendio pignorato al debitore esecutato, ammonta a:

€ (96.640,70 + 94.129,00) = € **190.769,70**.

10. formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei – se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il C.T.U. tenuto conto dell'aspetto economico-funzionale dei beni facenti parte del compendio pignorato, ritiene utile procedere alla vendita in due lotti separati, **lotto n.1**, costituito dal fondo rustico con annesso fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, **foglio 126, particelle 285-290-292**, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, **foglio 126, particella 288**, della superficie complessiva di ha 2.21.74 (compresa la superficie occupata dal fabbricato), e **lotto n.2**, fondo rustico con annesso fabbricato, censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, **foglio 125, particella 367**, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, **foglio 125, particella 368**, della superficie complessiva di ha 0.81.60 (compresa la superficie occupata dal fabbricato),

Si rappresenta, che tenuto conto dell'aspetto economico, funzionale e materiale di ognuno dei lotti, è opportuno procedere alla vendita di ogni lotto come un unico lotto, poiché la divisione in quote comporterebbe un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero.

11. accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vicoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i

vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il compendio pignorato censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, **foglio 126, particelle 285-290-292**, è concesso in affitto, giusto contratto di affitto dell'1 marzo 2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Territoriale di Caltagirone - il 17 aprile 2018, n.420, serie 3 T (**all.20**).

La durata del contratto di affitto, è fissata in anni quindici, e terminerà il 31 dicembre 2033.

Il canone di affitto del fondo (ha 2.19.92) determinato tra le parti in € 400,00 annui, non è rispondente ai canoni di affitto praticati nella zona. Per la determinazione del canone di affitto, il CTU ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e delle rilevazioni effettuate dall'INEA "Istituto Nazionale di Economia Agraria".

Si rappresenta che il canone d'affitto annuo praticato nella zona per fondi coltivati ad agrumeto oscilla da €/ha 800,00 ad €/ha 1.200,00, e pertanto la media aritmetica tra i valori sopra indicati è la seguente: $€/ha (800,00 + 1.200,00) = €/ha 1.000,00$.

Applicando tale valore, il canone di affitto annuo è pari a:

$€/ha 1.000,00 \times ha 2.19.92 = € 2.199,20$ che si arrotonda ad **€ 2.200,00**.

Alla luce di quanto sopra indicato, si rileva una differenza di valore di:

$€ (2.200,00 - 400,00) = € 1.800,00$.

Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, **foglio 126, particella 288**, è in possesso del *debitore esecutato*.

Il compendio pignorato censito al Catasto Terreni del Comune di Ramacca, **foglio 125, particella 367**, e al Catasto Fabbricati del Comune di Ramacca, **foglio 125, particella 368**, è in



possesso del *debitore esecutato*.

Il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è assoggettato ad alcuna spesa fissa di gestione o di manutenzione.

12. *accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. *allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Si allega elaborato fotografico composto da n.48 fotografie rappresentative dello stato dei luoghi (*all.5-8-12*).

14. *depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

Si allega descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con le indicazioni richieste nel superiore quesito (*all.21*).

15. *verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.*

Gli immobile non sono soggetti alla certificazione energetica poiché ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., trattasi di immobile per cui non è necessario garantire un confort abitativo.

16. *allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale o idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si allega relazione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (*all.22*).

17. *allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui*

all'articolo 567 co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto.

Si allega check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip, secondo specifico modello allegato al presente decreto (**all.23**).

IV) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n.22 pagine e n.23 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

- **All.1**, estratto catastale attuale;
- **All.2**, estratto catastale storico;
- **All.3**, certificato di stato civile;
- **All.4**, verbale di sopralluogo e ricevute raccomandate a/r;
- **All.5**, rilievo fotografico;
- **All.6**, visure catastali e estratti di mappa;
- **All.7**, sovrapposizione catastale su ortofoto del fondo sito nel Comune di Ramacca, foglio 126, particelle 285-288-290-292;
- **All.8**, planimetria catastale, particella 288, foglio 126;
- **All.9**, rilievo planimetrico stato di fatto, particella 288, foglio 126;
- **All.10**, sovrapposizione catastale su ortofoto del fondo sito nel Comune di Ramacca, foglio 125, particelle 367-368;
- **All.11**, istanza CTU del 7 giugno 2021 e riscontro del 15 giugno 2021 Genio Civile di Catania;
- **All.12**, planimetria catastale, particella 368, foglio 125;
- **All.13**, certificato di destinazione urbanistica;
- **All.14**, nota di trascrizione atto di donazione Notaio Mazzullo Francesco, del 16.02.2001;
- **All.15**, nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Mazzullo Francesco, del 27.02.2006;



- **All.16**, ispezioni ipotecari telematiche;
- **All.17**, estratto banca dati valori fondiari CREA;
- **All.18**, estratto Valori Agricoli Medi Agenzia delle Entrate;
- **All.19**, estratto valori Osservatori Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- **All.20**, contratto di affitto;
- **All.21**, relazione dei lotti, con le indicazioni richieste nel quesito n.14;
- **All.22**, relazione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- **All.23**, check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione, secondo specifico modello allegato al decreto.



Caltagirone, 23 giugno 2021

Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Cascone

