

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**Esecuzioni immobiliari**

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° 107/2010 R.G. Es. del Tribunale di Caltagirone, promossa dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nei confronti di xx.

Ill.mo Giudice Esecuzioni Immobiliari**DOTT.SSA ROSSANA TAVERNA**

Con decreto pronunciato in data 13 Gennaio 2011, la S.V.I. nominava il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Di Stefano, xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con posizione n. 2961, Esperto Consulente per la stima dei beni pignorati nella causa in oggetto indicata, invitandolo a comparire all'udienza del 29/03/2011 per il giuramento di rito e l'affidamento del mandato.

In data 29/03/2011 il sottoscritto ha prestato giuramento alla presenza del Giudice dott.ssa Rossana Taverna, assumendo l'incarico di stima da svolgere in novanta giorni ed enucleato in n° 18 quesiti, ai quali si risponde come di seguito, relativamente alle questioni pertinenti.

Prima d'iniziare i sopralluoghi, il sottoscritto ha attentamente esaminato i fascicoli di parte ritirati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone. Sono state effettuate le opportune visure catastali complete e storiche (allegato 1), richieste le planimetrie catastali e gli stralci di mappa (allegato 2), le visure ipotecarie (allegato 3), il certificato di destinazione urbanistica (allegato 4), si è provveduto alla ricerca degli atti relativi alla conformità urbanistica degli immobili in questione presso l'Ufficio Tecnico comunale di Caltagirone, con rilascio di opportuna attestazione certificata (allegato n. 5).

Al fine di adempiere correttamente al proprio dovere si è provveduto, previa convocazione delle parti, a dare inizio alle operazioni di accesso ai luoghi in data 16/04/2011 alle ore 09,00, presso il cancello di accesso agli immobili oggetto di controversia, in contrada “Vaito” del Comune di Caltagirone frazione di Granieri, Foglio 265 particelle 191, 192, 264, 266, 267, 269, 271, 265 sub 1 e 265 sub 2; le operazioni peritali proseguirono in data 23/04/2011, in tutto il fondo oggetto di causa.

Nel corso dei due sopralluoghi effettuati non si è avuta la presenza delle parti o dei loro consulenti; le operazioni sono state effettuate dal sottoscritto C.T.U. con l'ausilio di proprio collaboratore, provvedendo ad una attenta ispezione del fondo e alla redazione di dettagliato rilievo metrico e fotografico di tutti i luoghi interessati. I cespiti sono stati individuati nei loro confini con l'ausilio delle mappe e delle planimetrie disponibili e/o ricercate presso l'Ufficio Catastale e Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltagirone.

Il sottoscritto C.T.U. ha voluto, per maggiore accuratezza e rispondenza all'attuale stato di fatto degli immobili da rilevare, redigere personalmente nuove planimetrie e prospetti dei fabbricati esistenti nel fondo.

Quesito 1: *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Il fondo rustico in questione, denominato “Vaito” (in mappa “Masseria Iacono”) si trova in territorio del Comune di Caltagirone, frazione di Granieri in contrada “Vaito” (più in dettaglio c.da “Inchiuso”), intestato alla ditta xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx xxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, entrambi proprietari per la quota indivisa di un mezzo ciascuno ed in piena proprietà, risulta così censito:

Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, foglio 265, particelle

- **191** di Ha. 0.13.96 qualità “vigneto” classe “1” (R.D. € 20,91; R.A. € 7,21);
- **192** di Ha. 0.73.95 qualità “vigneto” classe “1” (R.D. € 110,76; R.A. € 38,19);

- 264 di Ha. 0.13.61 Fabbricato Rurale, senza reddito;
- 266 di Ha. 0.05.11 Fabbricato Rurale, senza reddito;
- 267 di Ha. 13.67.57 qualità “vigneto” classe “1” (R.D. € 2048,24; R.A. € 706,29);
- 269 di Ha. 0.68.66 qualità “vigneto” classe “1” (R.D. € 102,83; R.A. € 35,46);
- 271 di Ha. 0.43.67 qualità “vigneto” classe “1” (R.D. € 65,41; R.A. € 22,55);

Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, foglio 265, particella 265, subalterni

- 1 categoria D/10 rendita catastale € 3078,00 contrada Vaito sn, piano terra e primo;
- 2 categoria A/4 classe 5, consistenza vani 3, rendita catastale € 82,12 contrada Vaito sn, piano terra.

Il fondo complessivamente esteso mq 158.653, con entrostanti fabbricati, relativi diritti, pertinenze ed accessioni, risulta in unico corpo quasi regolare e confina:

- a Nord con strada provinciale per Licodia Eubea e Ragusa (catastalmente confine foglio 264);
- a Nord-Ovest con la part. 380 F. 264 in testa alla ditta catastale xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, con la part. 579 F. 264 in testa alla ditta catastale xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, con la part. 378 F. 264 in testa alla ditta catastale xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, con la part. 577 F. 264 in testa alla ditta catastale xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;
- ad Ovest con strada interpoderale comunale (catastalmente confine foglio 266) e con la part. 5 stesso Foglio 265 in testa alla ditta catastale xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;
- a sud con vallone torrentizio;
- ad est con le particelle 109 e 112 F. 265 in testa alla ditta catastale xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxx.

Quesito 2: verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

La documentazione, prevista dall'art. 567 c.p.c., è completa e regolarmente presentata, allegata alla richiesta di vendita, comprende certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e

dei registri immobiliari alla data del 25/08/2010 di trascrizione del pignoramento, redatta dal Notaio Vincenzo Ciancico, con studio in Piazza Trento n. 6 a Catania, in data 01/10/2010.

Quesito 3: accerti la attuale 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;

I beni siti territorio del Comune di Caltagirone di cui al foglio 265 particelle 191, 192, 264, 266, 267, 269, 271 del catasto terreni e particella 265 sub 1 e sub 2 del catasto fabbricati, sono intestati ai germani xxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx, e xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, entrambi proprietari per la quota indivisa di un mezzo ciascuno ed in piena proprietà.

Quesito n. 4: 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 27/07/2010 e nella nota di trascrizione del 25/08/2010 sono corretti.

Quesito n. 5: accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

I beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Caltagirone al foglio 265 particelle 191, 192, 264, 266, 267, 269, 271 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 265 particella 265 subalterni 1 e 2 sono pervenuti ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxx xxxxx xxxxxxx, e xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx, per ½ ciascuno ed in proprietà per atto di acquisto del 16 Maggio 2006 in Notaio xxxxxxxxxxxxxxx di Caltagirone repertorio 121276/19383, trascritto il 20 Maggio 2006 Registro Generale 34233 Registro Particolare 20153, da potere di:

- Quesito n. 6:** *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

Quesito n. 7: accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

Quesito n. 8: *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

- Ipoteca volontaria iscritta il 20 Maggio 2006 – Registro Particolare 10195 Registro Generale 34234, di € 840.000,00, di cui al contratto di mutuo in Notaio xxxxxx xxxxxx di Caltagirone del 16/05/2006, di €

560.000,00 per sorte capitale, a favore del xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra immobile in Caltagirone Contrada Vaito, censito in catasto terreni al foglio 265, particelle 191, 264, 266, 267, 269, 271, 192, ed in catasto fabbricati al foglio 265 particella 265 subalterni 1 e 2;

- Trascrizione di pignoramento il 25 Agosto 2010 Registro Particolare 28884 Registro Generale 46819, di cui all'atto giudiziario Repertorio 654 del 27 Luglio 2010 Ufficiale Giudiziario di Caltagirone, a favore xxxxxx xxxxxxxx xxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxx xxxxxxxx xxxxxx, sopra immobile in Caltagirone Contrada Vaito, censito in catasto terreni al foglio 265, particelle 191, 192, 264, 266, 267, 269, 271 ed in catasto fabbricati al foglio 265 particella 265 subalterni 1 e 2;

Tali due formalità sopra descritte dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

Quesito n. 9: indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Il fondo rustico, tutto ricadente in territorio di Caltagirone foglio 265, secondo quanto certificato in data 26/04/2011 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone, per come richiesto dal sottoscritto CTU in data 11/04/2011 con prot. n. 18245, ha la seguente specifica destinazione urbanistica (vedasi allegato n. 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica, con allegata planimetria da P.R.G.):

Le particelle 264 in parte, 267 in parte, 266 in parte, 269 in parte, 191 e 265 ricadono in **Zona Agricola** e specificatamente **“E1” - Verde Agricolo** – le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| - Indice di edificabilità fondiaria | 0,03 mc/mq |
| - Altezza massima consentita | 8,00 ml |
| - Distanza minima dal confine | 7,50 ml |
| - Distanza dai cigli stradali | 15,00 ml |

Le particelle 264 restante parte, 267 restante parte, 266 restante parte, 269 restante parte, 192 e 271 ricadono in **Zona Agricola** e specificatamente **“E5” - Aree sottoposte a tutela paesistico-ambientale** – le cui norme di attuazione sono le seguenti:

- *Indice di edificabilità fondiaria* 0,03 mc/mq
- *Altezza massima consentita* 8,00 ml
- *Distanza minima dal confine* 7,50 ml
- *Distanza dai cigli stradali* 15,00 ml

Vengono inoltre espresse le seguenti osservazioni particolari, fermo restando l'osservanza dei vincoli operanti sul territorio comunale.

In zona "E5" in assenza di piani di settore finalizzati alla tutela e valorizzazione dei luoghi è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione senza preventivo N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA., è vietata l'apertura di cave.

La sistemazione dei terreni in pendio anche se finalizzate ad esigenze agricole è soggetta ad autorizzazione comunale.

E' vietato alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, dei corsi d'acqua superficiali.

Le particelle 269 in parte, 271 in parte, 267 in minor parte, 266, 265, 264 e 191 ricadono in "**Fascia di Rispetto Cimiteriale**". **Inedificabile**.

Le particelle sopracitate ricadono in "**Aree Specializzate per colture pregiate**" e specificatamente in "**C**" - **Unità di paesaggio a Vigneto**.

Quesito n. 10: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 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 ...

Il fondo distante circa un chilometro da Granieri, frazione di Caltagirone, sorge in una area fortemente vocata alla coltivazione specialistica dell'uva, come testimonia la moltitudine di vigneti a tendone e con copertura che lo circondano (foto 1 – 3, planimetrie di zona e foto aeree). Esso stesso è stato un vigneto coltivato a tendone, come attestato dalle informazioni dirette acquisite dal sottoscritto CTU tramite coltivatori dei fondi limitrofi e come testimoniato soprattutto dai resti presenti sul fondo di piante di uva ormai secche e da paletti prefabbricati in cemento armato, necessari per sostenere le piante. Le qualità specialistiche della tenuta sono anche testimoniate dalle infrastrutture agricole esistenti, a servizio delle coltivazioni, quali una

vasca in terra, due vasche circolari in c.a., un pozzo trivellato con relativo casotto per quadro comando, depositi attrezzi e rete di strade sterrate interne. Il fondo ha una superficie totale di metri quadrati centocinquantottomilaseicentocinquantatre (mq 158.653).

Caseggiato rurale – part. 265 sub 1 e 2

Parte essenziale del fondo agricolo è la struttura di fabbricati (vedasi foto n. 4-7 ed elaborati grafici redatti dal CTU) fondamentalmente di antica fattura, che costituiscono un ampio e complesso caseggiato con annesse corti, posto nella parte Nord-Est della tenuta ed in parte fatiscente, catastalmente censito come particella 265 sub 1 (*categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*) e sub 2 (*categoria A/4 Abitazione popolare*). La superficie coperta totale di detto caseggiato è mq 726 (utile mq 547) oltre a due tettoie (mq 185) e cinque aree a corte (mq 2314), il tutto per un totale di superficie catastale della particella 265 pari a mq 3326 (vedasi atti catastali ed elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU).

Si accede all'azienda percorrendo la strada provinciale che da Granieri porta a Licodia Eubea ed a Ragusa, percorrendo circa 50 mt di strada podereale al confine Est che passa direttamente d'avanti ai due cancelli di accesso al fondo, fra i quali risulta installata ed in buono stato di conservazione una **tettoia in lamiera** ampia mq 48,58, con struttura portante in laminati d'acciaio, funzionale ed antistante al **deposito macchine (part. 265 sub 1)**, avente superficie utile di mq 78,79, cui si accede attraverso un'ampia porta-garage (foto n. 8 – 9) e costruito con struttura portante in muratura calcarenitica e copertura in tegole laterizie sostenute da orditura in legno.

Posteriormente prospetta su detta strada sterrata est anche il **fabbricato** ad unico piano fuori terra, catastato come **part. 265 sub. 2 ad uso abitazione** cat. A/4, con consistenza di vani tre, che sul lato sud presenta il crollo di parte della parete che delimita il vano ripostiglio (foto 10 -13). Il resto del fabbricato, cui si accede dalla prima corte, risulta in buono stato di conservazione statica, con due ampi vani ed un WC. La superficie utile è mq 50, la copertura è a tetto con orditura in legno e manto in tegole laterizie con altezza mt 3,00 in gronda e mt 4,80 al colmo. Gli interni hanno il controsoffitto piano in perlinato d'abete, sono intonacati con malta bianca, pavimentati con marmette di graniglia di marmo, con impianto elettrico ed idrico-sanitario ormai in disuso. Il tutto presenta uno stato di conservazione carente (foto 14-15).

Attraverso la **corte 1**, ampia mq 296, si accede con altro cancello al **cortile 2**, di mq 124, antistante il caseggiato adibito in parte a deposito ed in parte ad ufficio (foto 16-18), in prosecuzione del deposito macchine sopra descritto. Il **deposito (part. 265 sub 1)** è costituito da due vani, più vano scala che porta ad una terrazza a piano primo. La superficie utile è mq 59. L'**ufficio (part. 265 sub 1)** è composto da quattro vani più servizio igienico, per una superficie utile di mq 91. Entrambe le unità hanno la stessa tipologia costruttiva dell'abitazione sub 2; l'ufficio risulta in discreto stato di conservazione, mentre il deposito versa in condizioni peggiori (foto 19-21).

Nel lato ovest della corte 1 è posto un altro fabbricato di antica fattura, in parte destinato a **deposito** (mq 21) ed in parte a **porcile** (mq 25 + mq 21 al piano seminterrato), in pessimo stato di conservazione e con il tetto crollato, che prospetta ad ovest sulla corte 3 (foto 22-26). Attiguo a detto fabbricato, esiste un garage destinato ad **officina** di mq utili 70, che prospetta sulla **corte 5** (di mq 726). Anch'esso versa in condizioni scadenti di conservazione (foto 23 e 27), pur essendo di più recente edificazione.

Il fabbricato principale prosegue all'interno della **corte 3** (di mq 715) con un edificio di più antica costruzione, in muratura allo stato rustico e con stessa tipologia di copertura a tetto con orditura in legno e tegole in laterizio, destinato a **deposito-stalla** (mq 112,57) e altro destinato a **porcile** (mq 38,48). Trattasi di antiche costruzioni rurali, tipiche della zona, normalmente utilizzate come ricovero animali d'allevamento (foto 28-33).

Completa la descrizione del caseggiato il **cortile n. 4** ampio mq 452, con pertinente tettoia, utilizzata anche per il ricovero degli animali, di mq 137 (foto 34-35).

Terreni Agricoli (Caltagirone Foglio 265)

Particella 191 in catasto di mq 1396 qualità "vigneto" classe "1" (R.D. € 20,91; R.A. € 7,21); trattasi di una striscia di terreno sul lato ovest del fondo, compresa fra la strada provinciale e la particella 109 stesso foglio in testa alla ditta catastale xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx xx. In atto l'area non è immediatamente identificabile in sito.

Particella 192 in catasto di mq 7395 qualità "vigneto" classe "1" (R.D. € 110,76; R.A. € 38,19); posta nell'angolo Sud-Ovest del fondo e costeggiata dalla strada rurale est e dal vallone. In essa esiste un **pozzo trivellato**, di cui è visibile la tubazione esterna (camicia metallica), con attiguo **casotto** deposito, per la collocazione del quadro elettrico di comando, avente pareti in

mattoni calcarenetici, copertura con lastre ondulate sostenute da travetti in legno ed infissi esterni in ferro, con base di mt 3 x 3 e altezza in gronda mt 2 (foto 37).

Particella 264 in catasto di mq 1361 Fabbricato Rurale, senza reddito. In atto trattasi di terreno agricolo incolto identico agli altri, precedentemente coltivato a vigneto, attiguo al caseggiato lato Ovest.

Particella 266 in catasto di mq 511 Fabbricato Rurale, senza reddito. In atto trattasi di terreno agricolo incolto identico agli altri, precedentemente coltivato a vigneto, attiguo al caseggiato lato Sud.

Particella 267 in catasto di mq 136.757 qualità "vigneto" classe "1" (R.D. € 2048,24; R.A. € 706,29). Trattasi della parte più consistente del fondo, estesa in tutta la parte centrale ed Ovest, fondamentalmente delimitata dal vallone a sud, dalla strada provinciale e dalle proprietà xxxxxxxx a nord e da strada interpoderale ad ovest. Il terreno è sistemato su due ampi terrazzamenti. In quello superiore sono posizionate fuori terra due grandi **vasche irrigue in c.a** aventi ciascuna diametro di mt 10 e altezza di mt 4. (foto 38 e 39). Nella parte est di tale particella, dove il terrazzamento più basso si allarga, è presente un altro **casotto** per deposito attrezzature, fatto con muratura in mattoni di cemento, copertura con lastre ondulate sostenute da orditura in legno ed infissi esterni in ferro, con base di mt 4,5 x 3,0 ed altezza mt 2,60 (foto 40).

Particella 269 in catasto di mq 6866 qualità "vigneto" classe "1" (R.D. € 102,83; R.A. € 35,46); posta sul lato est del fondo, in corrispondenza della strada interpoderale est a confine con la proprietà xxxxxxxx.

Particella 271 in catasto di mq 4367 qualità "vigneto" classe "1" (R.D. € 65,41; R.A. € 22,55); posta nella parte est del fondo, è sede di una vasca irrigua in terra, con telo impermeabile e con relative opere di adduzione in c.a. (foto 41 e 42).

Allo stato attuale, come è possibile desumere dalle foto allegate alla presente, il fondo versa in uno stato di completo abbandono (foto 43 - 45).

Quesito n. 11: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento ...*

Il bene attuale e i dati contenuti nel pignoramento coincidono.

Quesito n. 12: *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ...*

Dalle evidenze acquisite sui luoghi e per come risulta dichiarato nell'atto di vendita e mutuo agrario del 16/05/2006, i fabbricati insistenti nel fondo oggetto di causa sono stati realizzati, nella loro originaria consistenza di fabbricato rurale nel pieno rispetto delle norme edilizie allora vigenti, in epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Quanto sopra è confermato dalla certificazione prot. n. 24194 del 11/05/2011 (allegato 5) richiesta in data 9/04/2011 prot. n. 18245 dal sottoscritto CTU al Comune di Caltagirone – V Area Tecnica, Servizio Edilizia Privata, attestante “che non vi è stato il rilascio di nessuna documentazione a nome delle persone in oggetto indicate” per gli immobili in studio ed a nome di tutti i proprietari attuali e precedenti (xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx).

Pertanto le opere realizzate possono ritenersi conformi alle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Quesito n. 13: *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;*

Il fondo versa in evidente stato di abbandono.

Quesito n. 14: *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota ...*

Il fondo risulta pignorato nella sua interezza.

Quesito n. 15: *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 a 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, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

Il fondo rustico in questione, denominato “Vaito” (in mappa “Masseria Iacono”) si trova in territorio del Comune di Caltagirone, frazione di Granieri in contrada “Vaito” (più in dettaglio c.da “Inchiuso”). Dista circa un chilometro da Granieri e sorge in una area fortemente vocata alla coltivazione specialistica dell'uva. Esso stesso è stato un vigneto coltivato a tendone (vedasi foto aeree), ormai in stato di abbandono. Le qualità specialistiche della tenuta sono anche testimoniate dalle infrastrutture agricole esistenti, volte alla irrigazione delle coltivazioni, quali una vasca in terra, due vasche circolari in c.a., un pozzo trivellato con relativo casotto per quadro comando, depositi attrezzi e strade sterrate interne di servizio. Il fondo ha una superficie totale di metri quadrati centocinquantottomilaseicentocinquantatre (mq 158.653), estesa sul foglio 265 di Caltagirone, particelle 191, 192, 264, 266, 267, 269, 271, censite al catasto terreni sostanzialmente con qualità catastale “vigneto” di prima classe, oltre alla particella 265, censita al catasto fabbricati.

Parte essenziale del fondo agricolo è la struttura di fabbricati, fundamentalmente di antica fattura, che costituiscono un ampio e complesso caseggiato con annesse corti, posto nella parte Nord-Est della tenuta ed in parte fatiscente, catastalmente censito come particella 265 sub 1 (categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) e sub 2 (categoria A/4 Abitazione popolare). La superficie totale utile è mq 547 (abitazione, depositi, uffici, porcili) oltre a due tettoie di mq 185 e cinque aree a corte (mq 2314), il tutto per un totale di superficie catastale della particella 265 pari a mq 3326, chiaramente già compresi nella superficie totale del fondo sopraindicata di mq 158.653.

Anche secondo il P.R.G. di Caltagirone, le particelle sopracitate ricadono in “Aree Specializzate per colture pregiate” e specificatamente in “C - Unità di paesaggio a Vigneto”. Il fondo rustico, in parte ricade in Zona Agricola e specificatamente “E1 - Verde Agricolo”, in parte ricade in Zona

Agricola e specificatamente “E5 - Aree sottoposte a tutela paesistico-ambientale”. In dette zone territoriali omogenee l'edificazione è consentita, nel rispetto delle Norme di Attuazione allegate al P.R.G.. Si precisa che in zona “E5” in assenza di piani di settore finalizzati alla tutela e valorizzazione dei luoghi è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione senza preventivo N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA.. Inoltre le particelle 269 in parte, 271 in parte, 267 in minor parte, 266, 265, 264 e 191 ricadono in “*Fascia di Rispetto Cimiteriale*”. *Inedificabile.*

Per maggiori dettagli si rinvia alle risposte date ai quesiti 9 e 10.

Quesito n. 16: determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Il valore del fondo agricolo è stato determinato prendendo in considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile ed in particolare modo si è tenuto conto della presenza del caseggiato e delle opere di miglioramento fondiario. Sono stati considerati i comodi dovuti alla vicinanza con il centro urbano di Granieri. Si è tenuto conto della destinazione ordinaria dell'area che risulta vocata a coltivazioni pregiate e specialistiche, in particolare a vigneto (uva da tavola), come risulta anche dall'indagine storica e dall'analisi dei fondi esistenti nel comprensorio. Il naturale e più probabile utilizzo del fondo può senz'altro prevedersi nel ripristino della coltivazione a vigneto a tendone, vista la presenza di notevoli opere ed impianti infrastrutturali funzionali a detto utilizzo.

Anche la valorizzazione del caseggiato potrebbe benissimo rappresentare una potenzialità da non trascurare in altri ambiti economici. Il tutto però deve sempre essere considerato come un tutt'uno, senza frazionamenti che in atto non risulterebbero economicamente convenienti, ma deleteri della potenzialità del fondo, visto nella sua interezza e complementarietà delle varie componenti.

Il calcolo del valore del bene è stato pertanto effettuato attraverso un'indagine di mercato al fine di ricercare il più probabile valore del terreno ed effettuando una stima delle opere infrastrutturali al fondo, che possono essere considerate incorporate nel fondo stesso.

La valutazione del fondo avviene quindi sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato effettuando una stima per confronto diretto o comparativa. Sono state eseguite ricerche su compravendite di fondi simili avvenute negli ultimi anni nella zona stessa e in aree limitrofe; i prezzi unitari di vendita di fondi simili per condizioni intrinseche ed estrinseche sono stati confrontati con le peculiarità e le caratteristiche proprie del fondo da stimare.

Si è così pervenuti alla conclusione che il valore del terreno può essere riferito al valore agricolo medio della coltura più redditizia del comprensorio, "vigneto a tendone", che si aggira intorno a Euro/Ha 30.200, pertanto considerando la superficie totale del fondo di Ha 15,8653 si ottiene il valore del terreno di € 479.132. Il valore del caseggiato e delle altre opere annesse e di supporto all'attività agricola può essere stimato in € 220.000.

Per quanto detto il più probabile valore di mercato che si ritiene di attribuire al bene è pari a € 699.132 da arrotondare ad **€ 699.000 (euro seicentonovantanovemila)**.

Quesito 17: *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;*

Il fondo deve essere considerato come un tutt'uno, senza frazionamenti che in atto non risulterebbero economicamente convenienti, ma deleteri della potenzialità del fondo, visto nella sua interezza e complementarietà delle varie componenti. Visti anche i vincoli urbanistici di zona, non si ritiene economicamente conveniente la suddivisione del fondo in appezzamenti minori.

Quesito 18: *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Alla presente consulenza sono allegate:

- Verbali di sopralluogo;
- Planimetrie di zona e foto aeree.

- Elaborati grafici.
- Rilievi fotografici.
- Documenti acquisiti, composti da:
 1. Visure catastali complete e storiche;
 2. Stralci e planimetrie catastali;
 3. Visure ipotecarie;
 4. Certificato di Destinazione Urbanistica;
 5. Attestazione sulla conformità urbanistica.

Ritenendo di aver espletato con serena obiettività ed in ogni sua parte il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Scordia 20/06/2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing Sebastiano Di Stefano