

Dott. Paola Vento

Agronomo

Via Madonna della Via 161/A – Tel. 0933/54883

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

95041 Caltagirone

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 116/2009 R.G. Es

Tribunale di Caltagirone

Promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A

CONTRO

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott. Gennaro

Udienza 11.10.2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sezione Esecuzione Immobiliare**

**Ill.mo sig. G. E. Dr. Marcello Gennaro.**

Esecuzione Immobiliare N. 116/2009 R. G. Es. promossa da

MPS Gestione Crediti Banca S.p.A

Contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

oo

**1) Premessa**

Con apposita ordinanza del 20 maggio 2010 la S.V. nominava la sottoscritta Agronomo dott.sa Paola Vento, con studio tecnico in Caltagirone Via Madonna della Via n. 161/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare sopra descritta.

All'udienza del 29/03/2011, prestato il giuramento di rito, riceveva l'incarico con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

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;

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 inadeguati;

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;

- 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;
- 5) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 6) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- 7) Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
- 8) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità ( iscrizioni, trascrizione ) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 9) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del /i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 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, accessori e

millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc. ); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini ) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in casi di rilevata difformità: 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;

12) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, 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 esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

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;



14) Dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

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 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, di diritti demaniali, di usi civici etc. );

16) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: del costo dell'eventuale sanatoria;

17) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

18) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Sono stati concessi n. 90 giorni per il deposito della relazione scritta.

La scrivente in data 24.06.2011 ha richiesto n. 30 gironi di proroga, che sono stati concessi.

Copia cartacea della stessa è stata comunicata alle parti con lettera raccomandata a.r. del 21.07.2011.

## **2) Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Per l'espletamento del mandato ricevuto, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio del Territorio di Caltagirone e di Catania per richiedere tutta la necessaria documentazione catastale (estratti di mappa, visure e planimetrie catastali).

Dopo gli accertamenti sopra descritti, con lettera raccomandata a.r. del 15/05/2011 la sottoscritta CTU dava appuntamento per il giorno 9 giugno 2011 alle ore 15.30, con ritrovo in Mineo in Piazza Buglio.

In tale data e ora, si è presentato solo il Sig. [REDACTED] socio della [REDACTED] in compagnia del quale la scrivente si è recata sui fondi oggetto di pignoramento immobiliare, siti in territorio di Mineo.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 2 fabbricati.

### **Nota del CTU**

*Da ricerche catastali anche storiche per immobile effettuate dalla scrivente in data successiva al sopralluogo, è stato accertato che il fabbricato - adesso p.lla 333 - sito in contrada Ficodindia è accatastato.*

*Non risulta invece accatastato il fabbricato in contrada Maddalena.*

Le operazioni peritali si sono concluse in tale data ( 9 giugno 2001 )) alle ore 17,45 ( si veda verbale di sopralluogo - all. n. 1 ).

### 3) Risposta ai quesiti.

1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i 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;

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 16/09/2009 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Catania il 26/11/2009 ai n.n. 63296/40974, risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

#### Beni di proprietà della [REDACTED]

- Terreno agricolo in Mineo c.da Sparagogna di Ha. 1.82.71, confinante con strada consortile, con proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo migliori e più esatti confini, al catasto terreni di Mineo fg. 79 part. 12 e 253.

In catasto al foglio 79 particelle 12 qualità agrumeto classe 2° estesa Ha. 1.63.51 e 253/AA qualità seminativo classe 2° estesa are 05.20 e 253/BB qualità agrumeto classe 1° estesa are 14.00.

L'estensione complessiva è di Ha 1.82.71 ( si vedano le visure catastali - all. n. 2.1 ).

In testa alla [REDACTED]

proprietà per 1/1.

- Terreno agricolo in Mineo c.da Ficodindia di Ha. 2.85.61, con

fabbricato rurale, confinante con strada provinciale, con [redacted]  
o suoi aventi causa e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa,  
salvo migliori e più esatti confini, al Catasto Terreni di Mineo al fg.  
78 part. 37, 39, 40, 38, 48, 51, 54, 55, 179, 189 e 49.

#### Nota del CTU

Dalle visure storiche catastali ( all. n. 2.2 ) e dai fogli di mappa ( all. n. 3.2  
e 3.2.2. ) risulta che le particelle 332, 333 ( fabbricato rurale ) e 334  
derivano dal frazionamento delle particelle 37, 38 39, 40 e 189.

In catasto al foglio 78 particelle 332 qualità agrumeto classe 2° estesa Ha.  
1.84.83, 334 qualità agrumeto estesa are 01.67, 333 ( fabbricato di circa  
mq. 57 ), 48 qualità agrumeto classe 2° estesa are 11.06, 49 qualità agrumeto  
classe 2° estesa are 12.65, 51 qualità agrumeto classe 2° estesa are 29.19, 54  
estesa are 03.36, 55 qualità agrumeto classe 2° estesa are 03.22, , 179 qualità  
agrumeto classe 2° estesa are 38.96.

L'estensione complessiva è di **Ha.2.85.51** ( si vedano le visure catastali - all.  
n. 2.3 ).

In testa alla [redacted]  
proprietà per 1/1 .

- Terreno agricolo in Mineo c.da Tardici di Ha. 6.18.94, confinante con  
stradella, di cui si ha la proprietà di 4/6 indivisi estesa are 19.74, confinante  
con strada Rocchiella, con stradella e con proprietà [redacted] e suoi aventi  
causa, salvi migliori e più esatti confini, al Catasto terreni di Mineo fg. 50  
part. 90, 114, 117, 118, 132, 133; la stradella è riportata al fg. 50 part. 115 e  
116.



In catasto al foglio 50 particelle **90** qualità agrumeto classe 1° estesa are

**71.90, 114** qualità agrumeto classe 1° estesa Ha. 3.34.03, **117** qualità

agrumeto classe 1° estesa are 24.03, **118** qualità agrumeto classe 1° estesa are

**92.29, 132** qualità agrumeto classe 1° estesa are 48.59, **133** qualità agrumeto

classe 1° estesa are 48.10.

L'estensione complessiva è di **Ha. 6.18.94** ( si vedano le visure catastali - all.

2.4 )

In testa alla

proprietà 1/1.

La stradella è identificata in catasto al foglio 50 particella **115** qualità

seminativo classe 2° estesa are 19.28 in testa a proprietà per 1/2

proprietà per 1/6, proprietà per 2/6 e

proprietà per 2/6. E **116** qualità seminato classe 2° estesa are

0.46.,

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Lamia di Ha. 1.71.40, confinante con*

*stradella, con strada provinciale e con proprietà o*

*loro aventi causa, salvo migliori e più esatti confini, al catasto terreni*

*di Mineo fg. 66 part. 56, 77 e 102.*

In catasto al foglio 66 particella **56** qualità agrumeto classe 2° estesa are

**63.66, 77** qualità agrumeto classe 1° estesa are 44.08 e **102** qualità agrumeto

classe 2° estesa are 63.66.

L'estensione complessiva è di **Ha. 1.71.40** ( si vedano le visure - allegato n.

2.5).

In testa alla

proprietà 1/1.

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Giampaolo di Ha. 1.18.70, confinante con stradella e con proprietà terzi, salvo migliori e più esatti confini, al catasto terreni di Mineo fg. 64 part.83.*

In catasto al foglio 64 particella **83** qualità classe estesa Ha. 1.18.70, in testa alla [REDACTED] proprietà 1/1. ( ( si vedano visure catastali – all. 2.6 ).

**Beni di proprietà della Sig.ra [REDACTED]**

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 59.27 confinante con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà di terzi, salvo migliori e più esatti confini, al Catasto terreni di Mineo al fg.67 part. 158, 159, 183 e 156.*

In catasto al foglio 67 particelle **158** qualità agrumeto classe 2° estesa are 10.84, **159/AA** qualità seminativo classe 3° estesa are 06.83, **159/AB** qualità agrumeto classe 2° estesa are 26.10, **183** qualità agrumeto classe 2° estesa are 04.86, **156/AA** qualità seminativo classe 3° stesa are 00.64 e **156/AB** qualità agrumeto classe 2° estesa are 10.00, in testa a [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

L'estensione complessiva è di are **59.27** ( si vedano le visure catastali – all. n. 2.7 ).

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 10.22. confinante con terreno di proprietà della sig.ra [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo migliori e più esatti*

confini, al catasto terreni di Mineo fg. 67 part.157.

In catasto al fg. 67 part. 157 qualità agrumeto classe 2° estesa are 10.22, in testa a [redacted] proprietà per 1000/1000 ( si vedano le visure catastali – all. 2.8 ).

**Beni di proprietà in ragione di ½ indiviso ciascuno dei sigg.ri** [redacted]

Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 49.76, confinante con terreno di proprietà della [redacted]

[redacted] e con proprietà della sig.ra [redacted]

[redacted] salvo migliori e più esatti confini, al Catasto terreni di Mineo fg. 67 part. 155, 160, 167 e 180.

In catasto terreni al fg. 67 part. 155/AA qualità seminativo classe 3° estesa are 00.83, 155/AB qualità agrumeto classe 2° estesa are 09.00, 160 qualità agrumeto classe 2° estesa are 38.36, 167 qualità seminativa classe 3° estesa are 00.48, e 180 qualità seminativo irrig. Classe U. estesa are 01.09.

In testa a [redacted] proprietà per ½ e [redacted] proprietà per ½. ( si vedano le visure catastali – all. 2.9 ).

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;

In base a quanto indicato all'art. 567 c.p.c. la documentazione risulta completa.

3 ) Accerti la attuale proprietà dei beni n capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, si accerta quanto segue:

- Terreno agricolo in Mineo c.da Sparagogna di Ha. 1.82.71 in catasto fg. 79 part. 12, 253/AA e 253/AB;
- Terreno agricolo in Mineo c.da Ficodndia d Ha. 2.85.61 con fabbricato rurale in catasto al fg. 78 part. 37, 39, 40, 38, 48, 51, 54, 55, 179, 189, 49. ( dal frazionamento delle particelle 37, 38, 39, 40 e 189 derivano le particelle 332, 333 e 334, per come già indicato al punto 1).

Alla data del 27/11/2009 gli immobili si appartenevano alla società [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Tardici di ha. 6.18.94 in catasto al fg. 50 part. 90, 114, 117, 118, 132, 133: la stradella è riportata al fg. 50 part. 115-116;
- Terreno agricolo in Mineo c.da Lamia di Ha. 1.71.40 in catasto al fg. 66 part. 56, 77, 102;
- Terreno agricolo in Mineo c.da Giampaolo di Ha. 1.18.70 in catasto al fg. 64 part. 83.

Alla data del 27/11/2009 gli immobili si appartenevano alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ad eccezione della part. 115 della quale se ne appartiene la quota di  $\frac{1}{2}$  e non l'intera proprietà come erroneamente indicato nel pignoramento.

N.B. della part. 116 del fg. 50 non risulta alcun titolo di proprietà alla suindicata società, ma si evince che si appartiene alla stessa in quota indivisa



da alcune formalità di cui infra.

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 59.27 in catasto al fg. 67*

*part. 158, 159, 183, 156:*

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 10.22 in catasto al fg. 67*

*part. 157.*

Alla data del 27/11/2009 l'immobile in oggetto si apparteneva a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 49.76 in catasto al*

*fg. 67 part. 155, 160, 167, 180.*

Alla data del 27/11/2009 l'immobile in oggetto si apparteneva a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED]

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;*

Dallo studio della documentazione in possesso della scrivente, risulta che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

5) Accerti l'esatta provenienza dell/i benefici, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Dalla certificazione notarile dell' 11 dicembre 2009 prodotta dal creditore

precedente, si certifica quanto segue:

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Sparagogna di Ha. 1.82.71 in catasto al fdg. 79 part. 12 e 253.*

**Stato di possidenza:**

Alla data del 27/11/2009 l'immobile in oggetto si apparteneva alla società

[REDACTED] con sede in Mineo.

**Trascrizioni:**

Trascrizione n. 10186/5572 del 15/02/2006; Trascrizione n. 36114/31600 del 23/12/58.

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Ficodindia di Ha. 2.85.61 con fabbricato rurale in catasto fg. 78 part. 37, 39, 40, 38, 48, 51, 54, 55, 179, 189 e 49.*

**Stato di possidenza:**

Alla data del 27/11/2009 l'immobile in oggetto si apparteneva alla società

[REDACTED] con sede [REDACTED]

**Trascrizioni:**

Trascrizione n. 10187/5573 del 15/02/2006; Trascrizione n. 10183/8514 del 12/3/82; Trascrizione n. 42092/32667 del 18/12/85; Trascrizione n. 55327/30040 del 8/8/2005; Trascrizione n. 13869/11630 del 9/4/66;

Trascrizione n. 5411/4621 del 6/2/67; Trascrizione n. 11775/9738 del 6/4/69;

Trascrizione n. 4407/3568 del 13/2/70; Trascrizione n. 8911/7082 del 1/4/70;

Trascrizione n. 30428/24662 del 12/10/70; Trascrizione n. 46637/38451 del

22/12/72 ; Trascrizione n. 30492/25462 del 15/9/79; Trascrizione

n.30493/25463 dl 15/9/79; Trascrizione n. 10183/8514 del 12/3/82

- Terreno agricolo in Mineo c.da Tardici di ha. 6.18.94 in catasto al fg.

50 part. 90, 114, 117, 118, 132, 133; la stradella è riportata al fg. 50

part. 115-116;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Lamia di Ha. 1.71.40 in catasto al fg.

66 part. 56, 77, 102;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Giampaolo di ha. 1.18.70 in catasto al

fg. 64 part. 83..

#### Stato di possidenza:

Alla data del 27/11/2009 l'immobile in oggetto<sup>1</sup> si apparteneva alla

con sede

ad eccezione della part. 115 della quale se ne appartiene la quota di  $\frac{1}{2}$

e non l'intera proprietà come erroneamente indicato nel pignoramento..

N.B. della part. 116 del fg. 50 non risulta alcun diritto di proprietà alla

suindicata società, ma si evince che si appartiene alla stessa in quota indivisa

da alcune formalità di cui infra.

#### Trascrizioni:

Trascrizione n. 10188/5574 del 15/2&20906; Trascrizione n. 1477/1232 del

16/1/70; Trascrizione n. 21406/18332 del 5/6/64; Trascrizione n. 23441/16729

del 3/6/91; Trascrizione n. 34750/26468 del 21/9/2001; Trascrizione n.

255/225 del 3/1/95; Trascrizione n. 256/226 del 3/1/95; Trascrizione n.

23441/16729 del 3/6/91; Trascrizione n. 34750/26468 del 21/9/2001;

Trascrizione n. 1476/1231 del 16/1/70; Trascrizione n.23441/16729 del

3/6/91; Trascrizione 34750/26468 del 21/9/2001; Trascrizione n. 255/225 del

3/1/95; Trascrizione n. 256/226 del 3/1/95; Trascrizione n. 22634/20245 del

15/9/54; Trascrizione n. 31689/25679 del 18/10/60.

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 59,27 in catasto al  
fg. 67 part. 158, 159, 183 e 156;*

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 10.22 in catasto al  
fg. 67 part. 157.*

**Stato di possidenza:**

Alla data del 27/11/2009 l'immobile in oggetto si apparteneva a [REDACTED]

Trascrizioni:

Trascrizione n. 11701/9108 del 14/4/97; Trascrizione n. 37914/31500 del  
14/12/76; Trascrizione n. 11702/9109 del 14/4/97; Trascrizione n. 11300/9030  
del 18/3/85; Trascrizione n. 4891/3978 del 19/2/98; Trascrizione n.  
25589/21818 del 7/7/64.

- *Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 49,76 in catasto al  
fg. 67 part. 155, 160, 167, e 180.*

**Stato di possidenza:**

Alla data del 27/11/2009 l'immobile in oggetto si apparteneva a [REDACTED]

Trascrizioni:

Trascrizione n. 13571/8743 del 373/2009; Trascrizione n. 24430/22255 del  
26/11/48; Trascrizione n. 3717/3444 del 1572/49; Trascrizione n.  
33718/29522 del 28/11/58.



6) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali, in funzione della documentazione esistente negli atti di causa.

7) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 2 fabbricati, per la cui descrizione si rimanda al punto n. 10.

Il fabbricato sito in contrada Ficodindia in catasto al foglio 78 particella 333 è accatastato ( si veda Nota del CTU paragrafo 2°).

Non risulta invece accatastato il fabbricato sito in contrada Maddalena: i costi, con relativa sanatoria, sono stati in via approssimativa quantificati in €. 2.000,00.

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;

Dalla rilevazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, risulta che sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Terreno agricolo in Mineo c.da Sparagogna di Ha. 1.82.71 fg. 79 part. 12 e 253;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Ficodindia di Ha. 2.85.61 con fabbricato rurale fg. 78 part. 37, 39, 40, 38, 48, 51, 54, 55, 179, 188 e 49;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Tardici di Ha. 6.18.94 fg. 50 part. 90.

114, 117, 118, 132, 133, 115 e 116;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Lamia di Ha. 1.71.40 fg. 66 part. 56, 77 e

102:

- Terreno agricolo in Mineo c.da Giampaolo di Ha. 1.18.70 fg. 64 part. 83;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 59.27 fg. 67 part. 158,  
159, 183 e 156;

- Terreno agricolo in Mineo c.da Maddalena di are 10.22 fg. 67 part. 157.

**Iscrizione n.10190/3397 del 15/2/2006** nascente da atto di mutuo Not.

Fatuzzo Raffaele del 10/2/2006 a favore di MPS Banca per l'Impresa s.p.a.

con sede a Firenze e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED]

[REDACTED] mutuo euro 420.000,00

durata anni 25, ipoteca euro 840.000,00:

**Trascrizione n. 63296/40974 del 26/11/2009** nascente da atto di

pignoramento Trib. Caltagirone del 16/9/2009 a favore di MPS Gestione

Crediti Banca S.p.A con sede Siena e contro la [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED]

- Terreno agricolo in Mineo c.da maddalena di are 49.76 fg. 67 part. 155,

160, 167 e 180.

**Iscrizione n.10190/3397 del 15/2/2006** nascente da atto di mutuo Not.

Fatuzzo Raffaele del 10/2/2006 a favore di MPS Banca per l'Impresa s.p.a.

con sede a Firenze e contro la [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED]

[redacted] mutuo euro 420.000,00

durata anni 25, ipoteca euro 840.000,00:

**Iscrizione n. 26442/7090 del 28/4/2009** nascente da ipoteca legale - ruolo  
esattoriale n. 141275/2008 del 30/3/2009 a favore di SERIT Sicilia s.p.a

Agente della Riscossione con sede Catania e contro [redacted]

[redacted] sorte capitale euro 5.178,89 ipoteca euro 10.357,78 sopra  
diversi immobili del predetto, tra i quali:

½ terreno in Mineo in catasto al fg. 67 part. 155, 160, 167 e 180.

**Trascrizione n. 63296/40974 del 26/11/2009** nascente da atto di  
pignoramento Trib. Caltagirone del 16/9/2009 a favore di MPS Gestione  
Crediti Banca S.p.A con sede Siena e contro la [redacted]

[redacted] con sede [redacted]

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

Dai certificati di destinazione urbanistica prodotti dal creditore procedente e di  
cui si allega copia ( all. n. 4 ), si attesta che:

le particelle n. 90, 114, 117, 118, 132, 133, 116, 115 del foglio di mappa n.  
50; le particelle n. 56, 77 e 102 del foglio di mappa n. 66; la particella 83 del  
foglio di mappa 64; le particelle 37, 38, 39, 40, 189 ( adesso part. 332, 333, e  
334 ), 48, 49, 51, 54, 55 e 179 del foglio di mappa n. 78, ricadono nel P.R.G.

del Comune di Mineo in zona " E1 " ( Aree destinate a Verde Agricolo );

le particelle 158, 159, 183, 156, 157, 155, 160, 167 e 180 del foglio di mappa

n. 67, ricadono nel P.R.G. del Comune di Mineo in zona " E2 " Aree destinate a Verde Agricolo con vincolo idrogeologico.

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, accessori e

millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,

portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da atto che non sono

opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela

della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del

giudice;

La scrivente ha ritenuto opportuno suddividere gli immobili pignorati in n. 6

lotti, visibili nelle allegate fotografie e precisamente:

Foto dal n. 1 al n. 14 lotti 1, 2, 3, 4, 5;

foto dal n. 15 al n. 18 lotto n. 6.

- **LOTTO n. 1**

Terreno agricolo sito in territorio di Mineo Contrada Sparagogna, in catasto al

foglio 79 particelle 12 e 253.

Il fondo, esteso complessivamente **Ha.1.82.71**, è riportato graficamente

nell'allegato foglio di mappa (all. n. 3.1), dove le particelle sono state

evidenziate con pennarello di colore giallo

Trattasi di terreno con orientamento monocolturale, nella specie aranceto.

Sul fondo, di giacitura pianeggiante, insistono circa n. 300 piante della varietà

Tarocco comune, disposte in file regolari, con sesti d'impianto in quadrato di



4,5 x 4,5 m.

Le condizioni di coltivazione possono definirsi discrete.

Al momento del sopralluogo, l'impianto di irrigazione si presentava non perfettamente funzionante.

La viabilità di accesso al fondo è buona.

**- LOTTO n. 2**

Terreno agricolo con fabbricato rurale, sito in territorio di Mineo c.da Ficodindia, in catasto al foglio 78, particelle **332, 333, 334** (derivanti dal frazionamento delle particelle 37, 38, 39, 40 e 189), **51, 54, 55, 179, e 49.**

Il fondo, esteso complessivamente **Ha, 2.85.51**, e' riportato graficamente nell'allegato foglio di mappa (all. n. 3.2), dove le particelle sono state evidenziate con pennarello di colore giallo.

Sul fondo insistono circa n.850 piante della varietà Tarocco comune, disposte in file regolari, con sesto d'impianto di 5 x 5 m..

Le si presentano in buone condizioni di coltivazione.

Il fondo è dotato di impianto di irrigazione localizzato.

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un fabbricato, in mappa particella **333**, riportato graficamente nell'allegata planimetria catastale. (all. n. 5).

Il fabbricato (si vedano le foto nn.6, 7 e 8) di circa 57 mq, è composto da un vano ad uso magazzino, e si presenta in discreta condizione di manutenzione e di conservazione.

**- LOTTO n. 3**

Terreno agricolo in territorio Mineo c.da Tardici con stradella, in catasto al

foglio. 50 part. **90, 114, 117, 118, 132, 133**; la stradella è riportata al fg. 50 part. 115 e 116.

Il fondo, esteso complessivamente **Ha. 6.18.94** è riportato graficamente nell'allegato foglio di mappa ( all. n. 3.3 ), dove le particelle sono state evidenziate con pennarello di colore giallo.

Sul fondo, di giacitura pianeggiante, insistono circa n. 2.100 alberi di agrumi.

Le piante, della varietà Tarocco, sono disposte on sesto d'impianto in quadro di .5 x 5.m.

L'agrumeto è in buone condizioni di coltivazione, ed è dotato di impianto di irrigazione localizzato.

La viabilità di accesso ai fondi è buona.

- **LOTTO n. 4.**

Terreno agricolo sito in territorio di Mineo contrada Lamia in catasto al foglio 66 part. **56, 77 e 102.**

Il fondo, esteso complessivamente **Ha. 1.71.40**, è riportato graficamente nell'allegato foglio di mappa ( all. n. 3.4 ), dove le particelle sono state evidenziate con pennarello di colore giallo.

Sul fondo insistono circa n. 440 alberi di agrumi: le piante, della varietà

Tarocco, sono disposte con sesti d'impianto di 5 x 5 m.

Le piante si presentano in buone condizioni di coltivazione.

- **LOTTO n. 5**

Terreno agricolo sito in territorio di Mineo c.da Giampaolo in catasto al foglio. 64 part. **83.**

Il fondo, esteso complessivamente **Ha. 1.18.70**, è riportato graficamente

nell'allegato foglio di mappa ( all. n. 3.5 ), dove le particelle sono state evidenziate con pennarello di colore giallo.

Sul fondo, di giacitura pianeggiante, insistono circa n 500 alberi di agrumi, in buone condizioni di coltivazione.

Le piante, della varietà Tarocco, sono disposte in file regolari, con sesti d'impianto in quadro di 6 x 6 m.

La viabilità di accesso al fondo è buona.

- **LOTTO n. 6.**

Terreno agricolo sito in territorio di Mineo c.da Mmaddalena in catasto al foglio 67 particelle **158, 159, 183, 156 e 157** ( di proprietà di [redacted] e particelle **155, 160, 167 e 180** ( di proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno dei sigg.ri [redacted] ).

Il fondo, esteso complessivamente **Ha. 1.19.25**, è riportato graficamente nell'allegato foglio di mappa ( all. n. 3. 6 ), dove sono state evidenziate con pennarello di colore giallo le particelle di proprietà di [redacted] ( are **69.49** ) e con pennarello di colore verde le particelle di proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno di [redacted] ( are **49.76** ).

Sul fondo insistono circa n. 500 alberi di agrumi, in discrete condizioni di coltivazione.

Le piante, della varietà Tarocco comune, sono disposte con sesto d'impianto di 4 x 4 m.

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vecchio fabbricato ( foto n. 18 ), di circa 20 mq, non accatastato.

Le condizioni costruttive, così come lo stato di conservazione, possono ritenersi mediocri.

11) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini ) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 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'identificazione 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni, ed identificano gli immobili in modo univoco.

12) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, 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 esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

Si rimanda a quanto indicato al punto 7°.

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;*

Da ricerche effettuate per soggetto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio di Caltagirone, non risultano in atto contratti di affitto o di locazione.

*14) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Gli immobili pignorati, per come già descritto al punto 10°, sono stati divisi in n. 6 lotti..

La valutazione della quota di pertinenza dei singoli debitori esecutati, verrà attribuita al successivo punto 16.

*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 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, di diritti demaniali, di usi civici etc. );

Si rimanda a quanto già descritto al punto 10°.

16) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: del costo dell'eventuale sanatoria

La valutazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare descritti al punto 10°, è stata desunta facendo riferimento all'attuale valore di mercato, al quale si è pervenuti attraverso l'analisi del procedimento di stima sintetico-comparativo.

Tale procedimento consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano analogie comuni a quello oggetto di valutazione.

Sul valore stimato sono state inoltre effettuate le opportune aggiunte e detrazioni, tenendo conto delle peculiarità specifiche di ciascun immobile.

#### **LOTTO n. 1**

Terreno agricolo sito in territorio di Mineo, contrada Sparagogna, in catasto al foglio 79 particelle 12 qualità agrumeto classe 2° estesa Ha. 1.63.51 e 253/AA qualità seminativo classe 2° e 253/BB qualità agrumeto classe 1° estesa are 14.00.

L'estensione complessiva è di **Ha 1.82.71.**

E' stato attribuito un valore di €. 35.000,00/Ha quindi €. 3,5/mq.

€. 3,5 x mq.18.271 = **€. 63.948,50.**

Il fondo è di piena proprietà dell' [REDACTED]

#### **LOTTO n.2**

Terreno agricolo con fabbricato rurale, sito in territorio di Mineo Contrada Ficodindia in catasto al foglio 78 particelle **332** qualità agrumeto classe 2° estesa Ha. 1.84.83, **334** qualità agrumeto estesa are 01.67, **48** qualità agrumeto classe 2° estesa are 11.06, **49** qualità agrumeto classe 2° estesa are 12.65, **51** qualità agrumeto classe 2° estesa are 29.19, **54** estesa are 03.36, **55** qualità agrumeto classe 2° estesa are 03.22, e **179** qualità agrumeto classe 2° estesa are 38.96.

L'estensione complessiva è di **Ha.2.85.51** a cui vanno detratti circa mq. 57 occupati dal fabbricato ( particella 333 ).

E' stato attribuito un valore di €40.000,00/Ha, quindi €4,00/mq  
 $€4,00 \times \text{mq. } 28.494 = €113.976,00$ .

A questo si deve aggiungere il valore del fabbricato rurale al quale, è stato attribuito un valore €150,00/ mq, quindi  $€150,00 \times \text{mq. } 57 = €8.550,00$

In totale quindi, al fondo con fabbricato rurale si assegna il valore di:

**€ 122.526,00** ( € 113.976,00 + € 8.550,00 ).

Il fondo è di piena proprietà dell' [REDACTED]

### **LOTTO n. 3**

In catasto al foglio 50 particelle **90** qualità agrumeto classe 1° estesa are 71.90, **114** qualità agrumeto classe 1° estesa Ha. 3.34.03, **117** qualità agrumeto classe 1° estesa are 24.03, **118** qualità agrumeto classe 1° estesa are 92.29, **132** qualità agrumeto classe 1° estesa are 48.59, **133** qualità agrumeto classe 1° estesa are 48.10, in testa alla A.B.S. proprietà 1/1, con stradella riportata in catasto al foglio 50 particelle **115** e **116**.

L'estensione complessiva è di **Ha.6.18.44**

E' stato attribuito un valore di €. 40.000,00/Ha., quindi €. 4,0/mq.

€. 4,00x mq.61.844 = €. 247.376,00.

Il fondo è di piena proprietà dell' [REDACTED]

**LOTTO n. 4**

In catasto al foglio 66 particella 56 qualità agrumeto classe 2° estesa are 63.66, 77 qualità agrumeto classe 1° estesa are 44.08 e 102 qualità agrumeto classe 2° estesa are 63.66.

L'estensione complessiva è di Ha. 1.71.40.

E' stato attribuito un valore di €. 40.000,00/Ha., quindi €. 4,00/mq

€. 4,00 x mq. 17.140 = €. 68.560,00.

Il fondo è di piena proprietà dell' [REDACTED]

**LOTTO n. 5.**

In catasto al foglio 64 particella 83 qualità classe estesa Ha. 1.18.70.

E' stato attribuito un valore di €. 40.000,00/Ha., quindi €. 4,00/mq.

€. 4,00 x mq. 11.870 = €. 47.480,00.

Il fondo è di piena proprietà dell' [REDACTED]

**LOTTO n. 6.**

In catasto al foglio 67 particelle 158/ qualità agrumeto classe 2° estesa are

10.84, 159/AA qualità seminativo classe 3° estesa are 06.83, 159/AB qualità

agrumeto classe 2° estesa are 26.10, 183 qualità agrumeto classe 2° estesa are

04.86, 156/AA qualità seminativo classe 3° stesa are 00.64 e 156/AB qualità

agrumeto classe 2° estesa are 10.00, 157 qualità agrumeto classe 2° estesa are

10.22, proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] e particelle

155/AA qualità seminativo classe 3° estesa are 00.83, 155/AB qualità



agrumeto classe 2° estesa are 09.00, 160 qualità agrumeto classe 2° estesa are 38.36, 167 qualità seminativa classe 3° estesa are 00.48, e 180 qualità seminativo irrig. Classe U. estesa are 01.09 proprietà in ragione di ½ indiviso di [REDACTED]

Il fondo è esteso complessivamente Ha 1.19.25 ( di cui are 69.49 di piena proprietà di [REDACTED] e are 49.76 proprietà in ragione di ½ indiviso di [REDACTED]).

E' stato attribuito un valore complessivo di €. 35.000,00/Ha, quindi €3,5/mq.

$€3,5 \times \text{mq. } 11.925 = €41.737,50.$

Il valore della quota di pertinenza dei singoli debitori è il seguente:

$€3,5 \times \text{mq. } 6.949 = €24.321,50.$  ( piena proprietà [REDACTED]

$€3,5 \times \text{mq. } 4.976 = €17.416,00$  ( in ragione di ½ indiviso )

Valore quota di [REDACTED]

$€24.321,50 + €8.708,00$  ( ½ di €17.416,00 ) = €33.029,50.

Valore quota di [REDACTED] €8.708,00.

Al fabbricato, versante in mediocri condizioni di conservazione, non viene dato alcun valore..

*17) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;*

LOTTO n. 1: terreno agricolo sito in territorio di Mineo Contrada Sparagogna, esteso Ha 1.82.71.

Il fondo, investito ad agrumeto, ricade in Zona " E1 " Aree destinate a Verde Agricolo.

Il valore complessivo stimato è di €. 63.948,50.

**LOTTO n. 2 :** terreno agricolo sito in territorio di Mineo, contrada Ficodindia con fabbricato rurale di circa mq.57, esteso complessivamente Ha. 2.85.51.

Il fondo, investito ad agrumeto, ricade in zona " E1 " Aree destinate a Verde Agricolo.

Il valore complessivo stimato è di €.122.526,00.

**LOTTO n. 3 :** terreno agricolo sito in territorio Mineo, Contrada Tardici, esteso Ha. 6.18.44

Il fondo, investito ad agrumeto, ricade in zona " E1 " Aree destinate a Verde Agricolo.

Il valore complessivo stimato è di €. 247.376,00.

**LOTTO n. 4:** terreno agricolo sito in territorio di Mineo, Contrada Lamia, esteso Ha.1.71.40.

Il fondo, investito ad agrumeto, ricade in zona " E1 " Aree destinate a Verde Agricolo.

Il valore complessivo stimato è di €.. 68.560,00.

**LOTTO n. 5:.** Terreno agricolo sito in territorio di Mineo, Contrada Giampaolo esteso. Ha. 1.18.70.

Il fondo, investito ad agrumeto, ricade in zona " E1 " Aree destinate a Verde Agricolo.

Il valore complessivo stimato è di €.47.480,00.

**LOTTO n. 6** : terreno agricolo sito in territorio di Mineo, Contrada Maddalena con fabbricato rurale di circa mq. 20, da accatastare, esteso complessivamente **Ha. 1.19.25.**

Il fondo, investito ad agrumeto, ricade in zona " E2 " Aree destinate a Verde Agricolo con vincolo idrogeologico.

Il valore complessivo stimato è di **€.41.737,50.**

*18. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Sono state allegate n. 18 foto e n. 1 planimetria catastale..

#### **4) Conclusioni.**

Il valore dell'intero compendio pignorato è di **€. 591.627,50.**

Il valore della quota di pertinenza dei singoli debitori eseguiti è il seguente:

A.B.S. **€. 549.890,00.** ( Sommatoria dei lotti 1,2,3,4,e 5 )

**██████████** **€. 33.029,50**

**██████████** **€ 8.708,00**

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, lì 22.07.2011

Dott. Agr. Paola Vento

