

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Antonio Pasquale Francola

Esecuzione n. 135/2010 R. G. promossa da Banca M.P.S. Gestione Crediti S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza del 13/01/2011, il G.E. dott.ssa Rossana Taverna ha nominato il sottoscritto dott. agr. Salvatore Carmisciano, con studio in Niscemi nella Via Dottor Ragusa al civico 179, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto, conferendo l'incarico allo scrivente in data 10/03/2011 con l'incarico 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 inidonei;
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 risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
 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;
 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.);
 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'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. 557 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 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 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dott. agr. CARMISCIANO Salvatore, in qualità di CTU a seguito di nomina del Giudice Esecutore Immobiliare Dott.ssa Rossana Taverna, in data 10/03/2011 accettava l'incarico conferitogli, prendendo visione degli atti depositati presso la cancelleria del tribunale esecuzione immobiliare e ne richiedeva copia di tutto ciò che potesse rendersi necessario alla redazione della presente.

In data 31/03/2011, si procedeva ad una prima ricerca sommaria dei beni oggetto dell'atto di pignoramento tramite sistema telematico per la ricerca e consultazione degli atti registrati in banca-dati dell'agenzia del territorio della provincia di Catania.

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, in data 08/04/2011 si comunicava alle parti la data di sopralluogo sui luoghi oggetto del pignoramento per giorno 10/05/2011

alle ore 15.00.

In data 22/04/2011 si inoltrava richiesta formale di accesso agli atti (contratti di locazione, comodato d'uso, di affitto) all'Agenzia delle Entrate di Caltagirone e con successiva comunicazione del 03/05/2011 ai contratti di compravendita.

In data 26/04/2011, presso il Comune di Mineo si procedeva alla richiesta di un estratto del certificato di matrimonio della parte debitrice, [REDACTED]

In data 26/04/2011, presso il Comune di Mineo, si inoltrava richiesta di un certificato di destinazione urbanistica e di una copia degli atti che accertino la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia dei fabbricati insistenti sul fondo oggetto di pignoramento.

In data 29/04/2011 presso il Genio Civile di Catania si inoltrava richiesta di accesso ai documenti amministrativi per verificare la regolarità di un vaso insistente sul fondo oggetto di pignoramento e rilevato mediante ortofoto.

In data 03/05/2011 presso il Comune di Mineo si prendeva visione e si otteneva copia della Licenza Edilizia.

In data 04/05/2011 presso il Genio Civile di Catania si prendeva visione degli atti relativi al fondo oggetto di pignoramento.

In data 05/05/2011 si inoltrava richiesta copia atto di compravendita al Notaio.

In data 10/05/2011 nell'ora stabilita lo scrivente si recava sul fondo oggetto di pignoramento per effettuare gli accertamenti tecnici. Nessuno delle parti era presente.

Quindi in data 12/05/2011 si procedeva a una ulteriore comunicazione alle parti della data di sopralluogo fissata per giorno 18 maggio 2011 alle ore 9.00.

Si è da notare che a seguito di contatto telefonico avvenuto la sera prima del sopralluogo il debitore esecutato comunicava allo scrivente l'impossibilità a presiedere al sopralluogo trovandosi fuori sede e comunque non più in possesso delle chiavi

perché il fondo era occupato da terzi (il cognato) con i quali aveva stipulato un preliminare di vendita mai registrato.

In data 18/05/2011 nell'ora stabilita lo scrivente si recava sul fondo oggetto di pignoramento per effettuare gli accertamenti tecnici. Nessuno delle parti era presente.

In data 18/05/2011 si inoltrava al Comando Carabinieri di Mineo richiesta di assistenza di Forza Pubblica per accesso forzoso.

In data 19/05/2011 presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone si prendeva visione degli atti relativi al fondo oggetto di pignoramento.

In data 23/05/2011 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si effettuava la ricerca di atti riguardanti il fondo oggetto della presente.

In data 25/05/2011 si inoltrava al Tribunale di Caltagirone Cancelleria Esecuzioni Immobiliari richiesta di autorizzazione all'accesso forzoso nel fondo oggetto di pignoramento e nomina di un custode.

In data 30/05/2011 si inoltrava richiesta di proroga deposito dell'elaborato peritale.

In data 29/07/2011 il sottoscritto veniva autorizzato all'accesso forzoso.

In data 03/08/2011 si effettuava il sopralluogo, con l'ausilio di un fabbro per l'accesso ai fabbricati insistenti sul fondo oggetto del pignoramento, al fine di effettuare una valutazione dello stesso procedendo con il rilievo fotografico dei luoghi e la constatazione della conformità delle stesse unità immobiliari e quanto risulti in catasto.

In data 17/08/2011 il sottoscritto veniva contattato dall'avvocato del [REDACTED] dichiaratosi occupante del fondo.

In data 19/08/2011 si effettuava a Caltagirone un incontro con il [REDACTED] accompagnato dal suo avvocato il quale si dichiarava conduttore e occupante del fondo in oggetto e produceva una copia del preliminare di vendita.

In data 19/08/2011 il sottoscritto inoltrava richiesta di nomina di un custode al Tribunale di Caltagirone Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, faceva presente di essere

stato contattato dal sign. [REDACTED] il quale si dichiarava occupante del fondo e allegava copia del preliminare di vendita.

In data 21/08/2011 trasmetteva al Tribunale di Caltagirone Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dichiarazione del sign. [REDACTED] di aver avuto pieno possesso dell'immobile dal momento della stipula del preliminare di vendita e manifestazione a nomina in qualità di custode.

In data 21/10/2011 si effettuava un ulteriore sopralluogo per approfondimenti tecnici e consegna chiavi al custode giudiziario nominato dal G.E.. Si fa presente che tale sopralluogo veniva interrotto per improvvise avverse condizioni atmosferiche.

In data 07/12/2011, considerate le difficoltà manifestate dal custode nominato dal G.E. a raggiungere il fondo oggetto della presente, il sottoscritto inoltra al Tribunale di Caltagirone Cancelleria Esecuzioni Immobiliari richiesta di indicazioni circa la custodia dell'immobile e consegna delle chiavi.

In data 25/01/2012 si effettuava un ulteriore sopralluogo per approfondimenti tecnici.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili interessati dalla presente procedura sono così descritti nella trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 18/11/2010 Reg. gen. N. 61609 - Reg. part. N. 39042:

- a) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di are 26.49 in catasto foglio 132 part. 94;
- b) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di are 44.97 in catasto foglio 143 part. 27;
- c) un fabbricato rurale in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di centiare 56 in catasto foglio 143 part. 28;
- d) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di ettari 5.08.72 in catasto foglio 143 part. 29;

- e) un fabbricato rurale in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di are 04.49 in catasto foglio 143 part. 30;
- f) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di ettari 04.05.45 in catasto foglio 143 part. 32;
- g) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di are 01.26 in catasto foglio 143 part. 36;
- h) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di are 06.91 in catasto foglio 143 part. 110;
- i) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di are 21.04 in catasto foglio 143 part. 128;
- j) un terreno in Mineo (CT) contrada Baudilli dell'estensione di are 04.60 in catasto foglio 143 part. 129;
- k) un fabbricato cat. C2-Magazzini e locali di deposito, in Mineo (CT) contrada Baudilli piano T dell'estensione di centiare 20 in catasto foglio 143 part. 128 sub 2;
- l) un fabbricato cat. A3-Abitazione di tipo economico, in Mineo (CT) contrada Baudilli piano T di vani 3,5 in catasto foglio 143 part. 128 sub 3;
- m) un fabbricato cat. C2-Magazzini e locali di deposito, in Mineo (CT) contrada Baudilli piano T dell'estensione di centiare 30 in catasto foglio 143 part. 128 sub 4.

1.1 DATI CATASTALI ATTUALI (All. "Visure catastali")

Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
143	128	2	C/2	3	20 m ²	45,45
143	128	3	A/3	3	3,5 vani	144,61
143	128	4	C/2	3	30 m ²	68,17

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
143	128		-	Ente urbano	21.04	

Foglio	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito (€)	
						D	A
132	94		Pascolo Arborato	U	26.49	6,16	1,64
143	27		Seminativo Arborato	1	44.97	26,71	8,13
143	28		Fabbricato rurale		00.56		
143	29	AA	Seminativo	3	68.00	24,58	7,02
		AB	Uliveto		75.00	56,16	29,05
		AC	Seminativo Arborato	4	3.65.72	94,44	32,11
143	30	-	Fabbricato rurale		04.49		
143	32		Agrumeto	2	4.05.45	1.266,85	471,14
143	36		Seminativo	3	01.26	0,46	0,13
143	110		Seminativo Arborato	4	06.91	1,78	0,61
143	129		Seminativo Arborato	4	04.60	1,19	0,40

Il bene oggetto di pignoramento è esteso complessivamente ha 10.24.49 ed è ubicato in contrada Baudilli agro di Mineo.

Il fondo risulta distinto in due corpi: uno censito al foglio 143 particelle 27, 28, 29, 30, 32, 36, 110, 128 e 129; l'altro rappresentato dalla particella 94 del foglio 132.

Confini del fondo comprendente le particelle 27, 28, 29, 30, 32, 36, 110, 128 e 129 del foglio 143: a nord con stradella interpodereale, a ovest con particella di altra ditta, a sud con vallone, a est con stradella interpodereale e particella di altra ditta.

Confini della particella 94 del foglio 132: a nord con particelle di altra ditta, a est con particelle di altra ditta, a ovest con vallone, a sud con vallone.

La particella 128 è censita in catasto come ente urbano in quanto corte pertinenziale delle unità immobiliari insistenti sulla stessa particella.

2 Conformità all'art. 567 c.p.c.

Al ricorso risulta allegata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, estratti di mappa e certificati di destinazione urbanistica.

.3 Titolarità e regime patrimoniale degli immobili (All. "Estratto dell'atto di matrimonio").

Allo stato attuale, gli immobili oggetto del citato pignoramento risultano essere di proprietà del sig. ██████████ in forza del rogito del Notaio Filippo Ferrara in Caltagirone in data 14/10/1998 con rep. n° 29.166.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio dello stato civile del Comune di Mineo in data 26/04/2011, il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni. I beni oggetto del pignoramento non sono in comproprietà con altri soggetti.

.4 Correttezza del pignoramento

Il pignoramento è stato eseguito correttamente per la quota spettante al debitore, infatti quest'ultimo risulta essere unico proprietario dei citati immobili. Si fa notare che nell'atto di pignoramento per la p.lla 128 viene indicata la Qualità seminativo arborato, mentre nella banca dati dell'agenzia del territorio risulta essere censita come ente urbano in quanto corte di pertinenza dei fabbricati insistenti sulla stessa particella.

.5 Provenienza e continuità storica ventennale dei beni

Per quanto attiene alla provenienza dei beni, dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena, allegata al fascicolo di causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento si evincono le trascrizioni di seguito riportate.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Sig.re [REDACTED] per atto di vendita a rogito del Notaio Filippo Ferrara del 14/10/1998, trascritto il 17/10/1998 ai nn. 31623/24457, contro [REDACTED]

Al coniuge [REDACTED] e ai germani [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili erano pervenuti quali eredi di [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione n.6 vol. 622

Ufficio Registro di Caltagirone, trascritta il 04/11/1996 ai nn. 34293/26558 e giusta denuncia di successione n.60 vol. 631 Ufficio Registro di Caltagirone, trascritta il 27/04/2000 ai nn. 14622/10793.

Al signor [REDACTED] i terreni censiti al foglio 132 particella 94 e foglio 143 particelle 27, 28, 29, 30, 32, 36, 110 per atto di vendita con patto di riservato dominio a rogito del Notaio G. Ciancico del 09/03/1973, trascritto il 13/03/1973 ai nn. 15700/13749, contro Cassa per la Formazione della Piccola Proprietà contadina.

La cancellazione del patto di riservato dominio nascente da atto del 08/07/1995 Notaio Giovanni Tatacano è annotata ai nn. 31278/4178 del 12/10/1995.

.6 Impossibilità procedura d'accertamento

A seguito dei dati allegati nel fascicolo è stato possibile risalire agli immobili oggetto del pignoramento, in quanto correttamente indicati gli identificativi catastali e quant'altro necessario a procedere all'accertamento.

.7 Conformità all'accatastamento esistente

Nel fondo oggetto della presente insiste un vano motore realizzato con regolare Licenza Edilizia rilasciata in data 29 Gennaio 1975 non censito al NCT del comune di Mineo dalle dimensioni di 3,55 x 3,55 m ed altezza di 2,59 m.

L'unità immobiliare censita al foglio 143 particella 128 sub 2 come deposito, dal sopralluogo effettuato risulta in parte utilizzato come vasca per la raccolta di acqua.

I fabbricati censiti al foglio 143 particella 28 e 30 risultano demoliti.

.8 Eventuali trascrizioni precedenti e pregiudizievoli (All. "Ispezione ipotecaria")

Dall'analisi della relazione ipo-catastale del Notaio Enrico Siracusanò e dall'Ispezione Ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si è accertata la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento:

Iscrizione ai nn. 31624/4207 del 17/10/1998 nascente da atto di mutuo notaio Filippo Ferrara del 14/10/1998 a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Agrario spa con sede in Firenze (domicilio c/o sede locale della Banca Monte dei Paschi di Siena in Firenze) di ipoteca di £. 380.000.000 di cui capitale £. 190.000.000;

Iscrizione ai nn. 13060/3541 del 02/03/2009 nascente da decreto ingiuntivo del 06/10/2008 emesso da Tribunale di Caltagirone sez. di Grammichele a favore della Banca Popolare di Ragusa soc. coop. di ipoteca di € 40.000,00 di cui capitale € 22.862,80

Trascrizione ai nn. 61609/39042 del 18/11/2010 nascente dal pignoramento degli immobili oggetto della presente relazione.

.9 Destinazione Urbanistica (All. "Certificato di destinazione urbanistica")

Il fondo oggetto della presente relazione ricade in zona "E2" del Piano Regolatore Vigente nel comune di Mineo (Aree destinate a Verde Agricolo con vincolo Idrogeologico).

.10 Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento è esteso complessivamente ha 10.24.49 ed è ubicato in contrada Baudilli agro di Mineo. Si raggiunge percorrendo da Mineo la S.P. 31 per circa 3.00 km, quindi si svolta a destra sulla S.P. 86 per circa duecento metri, quindi si percorre una stradella interpodereale sulla destra per circa 1,4 km.

Il fondo risulta distinto in due corpi: uno censito al foglio 143 particelle 27, 28, 29, 30, 32, 36, 110, 128 e 129; l'altro rappresentato dalla particella 94 del foglio 132.

Presenta giacitura in pendio e in parte pianeggiante su cui insiste l'agrumeto.

La superficie catastale di ha 10.24.49 è coltivata come di seguito:

- Agrumeto 4.05.45
- Uliveto n. 28 piante sparse
- Frutteto n. 10 piante
- Tare, incolti e Fabbricati

L'agrumeto insistente nella particella 32 è costituito da piante poste al sesto di m. 5 x 5. Le piante anche se non curate si presentano in discreto stato vegeto-riproduttivo e sanitario. Il fondo è dotato di impianto di irrigazione (foto n. 1, 25, 26, 27 e 28).

L'uliveto censito al NCT del comune di Mineo al foglio 143 particella 29 è rappresentato da piante sparse per un totale di 28 piante (foto n. 29 e 30).

Frutteto n. 10 piante (foto n. 31 e 32).

Fanno parte della dotazione strutturale:

- i fabbricati rurali censiti al NCT di Mineo al Foglio 143 particella 128 sub 2, sub 3 e sub 4. Il fabbricato censito con la particella 128 sub 2 deposito, risulta in parte utilizzato come vasca per la raccolta di acqua (foto n. 2 e 3). Il fabbricato censito con la particella 128 sub 3 composto da tre vani ed un wc è in pessimo stato di conservazione (foto n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14). Il fabbricato censito con la particella 128 sub 4 è fatiscente da demolire (foto n. 15, 16, 17, 18).
- Un vano per alloggio motore (foto n. 19, 20, 21, 22)
- Un pozzo vasca (foto n. 23)
- Un invaso (foto n. 24)

I fabbricati censiti al foglio 143 particella 28 e 30 risultano demoliti.

Confini del fondo comprendente le particelle 27, 28, 29, 30, 32, 36, 110, 128 e 129: a nord con stradella interpodereale, a ovest con particella di altra ditta, a sud con vallone, a est con stradella interpodereale e particella di altra ditta.

Confini della particella 94 del foglio 132: a nord con particelle di altra ditta, a est con particelle di altra ditta, a ovest con vallone, a sud con vallone.

La particella 128 è censita in catasto come ente urbano in quanto corte pertinenziale delle unità immobiliari insistenti sulla stessa particella.

.11 Conformità all'atto di pignoramento

Durante le operazioni peritali lo stato di fatto risulta conforme a quanto pignorato.

.12 Conformità allo strumento urbanistico e alla legittimità dell'immobile (All. "Licenza a costruire e grafici")

Il bene oggetto del pignoramento è un fondo rustico con annessi fabbricati censiti al foglio 143 particella 28, particella 30, particella 128 sub 2, sub 3 e sub 4, ed un vano motore al foglio 143 particella 129 non accatastato.

I fabbricati insistenti nelle particelle 28 e 30 risultano demoliti.

Le unità immobiliari insistenti nella particella 128 risultano accatastati ma solo una autorizzata. La Licenza a costruire rilasciata in data 29 Gennaio 1975 riguardava la costruzione di un fabbricato rurale con due vani, una cucina ed un wc censita alla particella 128 sub 3 e di un vano alloggio motore nella particella 129. Il fabbricato censito al foglio 143 particella 128 sub 3 risulta non conforme al progetto autorizzato in quanto privo di una finestra. Il vano alloggio motore risulta non conforme al progetto in quanto occupa un'area di 12,60 mq superiore ai 9 mq per i quali era stato autorizzato.

I fabbricati censiti al foglio 143 particella 128 sub 2 e sub 4 non risultano autorizzati.

L'unità immobiliare censita al foglio 143 particella 128 sub 2 come deposito, dal sopralluogo effettuato risulta non conforme all'accatastamento esistente perché in parte utilizzato come vasca per la raccolta di acqua.

Il vano motore insistente nella particella 129 del foglio 143 dalle dimensioni di 12,60 mq. risulta non censito al NCT del Comune di Mineo.

Nel fondo rustico inoltre insistono un vaso di raccolta dell'acqua ed un pozzo vasca che non risultano autorizzati. Pertanto andrebbero regolarizzati.

.13 Disponibilità dell'immobile (All. "Ispezione ipotecaria", "Preliminare di vendita", "Verbale di accesso documenti amministrativi dell'Agenzia delle Entrate", "Dichiarazione di conduzione del terreno").

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto veniva contattato dal Signor [REDACTED] il quale dichiarava di occupare e condurre il fondo oggetto della presente dal 27 aprile 2004 data di stipula di un preliminare di vendita non registrato.

Sull'immobile comunque attualmente gravano i seguenti contratti di affitto o contratti simili:

Contratto di Comodato di Fondo Rustico del 22 marzo 2001 tra [REDACTED] e [REDACTED] registrato il 25/10/2005 con atto n. 1718 della durata di anni 20 con scadenza il 22/03/2021;

Denuncia di contratto verbale di locazione non finanziaria ed affitto di beni immobili riguardante la particella 29 del Foglio 143 per una superficie di ettari ha 2.11.00 tra [REDACTED] e [REDACTED] atto n. 883 del 22/05/2009 con decorrenza dal 25/04/2009 e scadenza il 31/10/2015 sottoscritto unilateralmente dal [REDACTED]

.14 Quota di possesso e divisibilità dell'immobile

L'immobile è stato pignorato per intero.

.15 Descrizione degli elementi di vendita

Trattasi di Fondo rustico della superficie complessiva di ha. 10.24.49 in Mineo contrada Baudilli, in parte agrumeto, in parte uliveto ed in parte incolto situato in zona collinare con annessi fabbricati.

Presenta giacitura in pendio e in parte pianeggiante su cui insiste l'agrumeto.

La superficie catastale di ha 10.24.49 è coltivata come di seguito:

- Agrumeto ha 4.05.45
- Uliveto n. 28 piante sparse
- Tare, incolti e Fabbricati ha 6.19.04

Le prescrizioni urbanistiche ammettono costruzioni connesse alla conduzione del fondo ed inoltre prevedono l'uso dei fabbricati esistenti ai fini agrituristici.

Il fondo ricade inoltre nella zona di produzione delle olive destinate alla produzione dell'olio extravergine di oliva a denominazione di origine protetta "Monti Iblei", area geografica "Calatino".

.16 Stima degli immobili

Trattandosi di fondo rustico la valutazione è stata effettuata in applicazione dell'aspetto economico del valore di mercato mediante stima comparativa con beni simili a quelli oggetto dell'indagine. Le fonti delle informazioni utilizzate sono mediatori, tecnici locali e valori agricoli medi della G.U.R.S.

Considerato che il fondo oggetto di valutazione presenta piante di agrumi, in totale circa 1600 piante, tenuto conto dei fabbricati rurali e dello stato di consistenza degli stessi, delle opere di miglioramento fondiario, delle condizioni pedoclimatiche favorevoli alla coltivazione degli agrumi, delle tare, incolti e piante di ulivo e frutta sparse, della distanza dalle arterie stradali principali e dello stato nel quale versa la strada di collegamento al fondo, si assumono i seguenti valori medi di mercato:

Qualità	Superficie ettari (ha)	Valore Unitario (€/ha)	Valore (€)
Agrumeto	4.05.45	19.250,00	78.049,13
Incolto	6.19.04	5.300,00	32.809,12
		Totale (€)	110.858,25

Alla cifra così calcolata vanno detratti i seguenti oneri:

Costo autorizzazione, adeguamento e messa in sicurezza invaso circa € 10.500,00.

Oneri ed ammenda per sanatoria invaso € 367,24

Costo sanatoria pozzo circa € 1.500,00.

Costo accatastamento vano alloggio motore circa € 600,00.

Costo sanatoria del fabbricato particella 128 sub 2 e spese tecniche € 3.183,84 (2.183,84 + 1.000,00).

Ammenda per difformità dal progetto del fabbricato particella 128 sub 3 e del vano alloggio motore € 258,00.

Costo di demolizione del fabbricato particella 128 sub 4 e trasporto inerti € 1.571,50.

Costo di adeguamento dell'accatastamento del fabbricato 128 sub 2 alla situazione esistente € 250,00.

Pertanto a seguito di quanto esposto si può attribuire un valore complessivo di € 92.627,67.

La valutazione dei fabbricati rurali va fatta nel contesto della valutazione aziendale in quanto pertinenze inscindibili del bene fondiario.

.17 Suddivisione in lotti

Riguardo le modalità di vendita si consiglia di procedere in un unico lotto.